

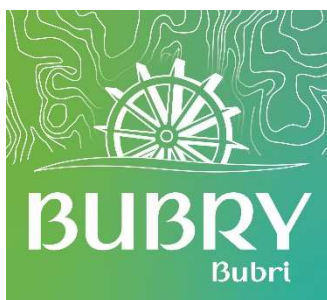


PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 avril 2017

Modifié (modification de droit commun n°1) par délibération du Conseil Municipal du 20 Décembre 2024

RAPPORT DE PRESENTATION



SOMMAIRE

Rapport de présentation – PLU approuvé – 28 avril 2017 p. 3

Additif au rapport de présentation – 20 décembre 2024 p. 212



COMMUNE DE BUBRY
DEPARTEMENT DU MORBIHAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce 1

Arrêté le :	Approuvé le :

SOMMAIRE :

AVANT-PROPOS	7
1. Aspect généraux du PLU	8
2. Le PLU de Bubry	9
3. Le rapport de présentation	9
PARTIE I-DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	11
1. Présentation de la commune de Bubry	12
1.1. Site et situation	12
1.2. Situation administrative	15
1.3. Historique	17
2. Données démographiques	18
2.1. Evolution de la population	18
2.2. Analyse de l'évolution démographique communale	19
2.3. Structure par âge	20
2.4. Taille des ménages	21
2.5. Structure des ménages	21
2.6. Perspectives de développement sur la durée de vie du PLU	22
3. Données relatives aux logements	24
3.1. Evolution du parc de logements	24
3.2. Type de logement	25
3.3. Statut d'occupation	26
3.4. Taille des résidences principales	26
3.5. Constructions neuves depuis 10 ans	27
3.6. Perspectives démographiques et besoins en logements sur la durée de vie du PLU	28
3.7. Potentialités en tissu urbain existant	28
4. Données économiques	34
4.1. Population active et chômage	34
4.2. Répartition des catégories socioprofessionnelles des actifs	34
4.3. Emploi	35
4.4. Migrations et mobilité	37
4.5. Activités économiques communales	38
5. Equipements	46
5.1. Equipements administratifs et généraux	46
5.2. Equipements scolaires	47
5.3. Equipements sportifs, de loisirs et culturels	47
5.4. Équipements sanitaires et sociaux	47
6. Réseaux	49
6.1. Réseau routier	50
6.2. Réseau de transports en commun	50

6.3. Réseau de liaisons douces	51
6.4. Réseau numérique	54
7. Eau et déchets	56
7.1. Eau potable	56
7.2. Assainissement eaux usées et pluviales	58
7.3. Ordures ménagères.....	60
PARTIE II: ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	61
1. Caractéristiques physiques	62
1.1. Topographie.....	62
1.2. Géologie – Pédologie.....	63
1.3. Hydrographie	64
1.4. Le climat, l'air et l'énergie	70
1.5. Risques et les nuisances	73
2. Composantes et limites territoriales	77
2.1. Entités paysagères	78
2.2. Contact habitat / campagne/ espaces semi-naturels.....	81
2.3. Entrées de ville.....	83
3. Espaces à vocation naturelle et agricole	87
3.1. Détail de l'occupation des sols	87
3.2. Espaces agricoles	89
3.3. Espaces naturels.....	94
4. La trame verte et bleue	108
4.1. Cadre général.....	108
4.2. La TVB du SCoT	109
5. Espaces Construits	113
5.1. Morphologie des entités urbaines	114
5.2. Patrimoine historique et architectural	123
PARTIE III : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU ET EVALUATION DES INCIDENCES SUR NATURA 2000	129
1. Le contexte environnemental du territoire	130
1.1. Les documents cadres dans le champ de l'environnement avec lequel le PLU doit s'articuler	130
1.2. Synthèse de l'état initiale de l'environnement et perspectives d'évolution.....	132
2. Analyse des incidences notables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et conséquences éventuelles sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement dont Natura 2000	138
2.1. Analyse des incidences PLU sur l'environnement et mesures correctives envisagées	138
2.2. Analyse des incidences localisées et mesures correctives envisagées	142
2.3. Conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des habitats et espèces d'intérêt communautaire du site Natura 2000	147
PARTIE IV : EXPLICATION DES CHOIX DU PADD ET JUSTIFICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE.....	151

1. Explication des choix retenus dans le PADD	152
1.1. Les enjeux issus du diagnostic	152
1.2. Les orientations du PADD	153
1.3. Des orientations de développement en réponse aux enjeux identifiés en matière d'habitat et de développement économique	156
2. Justification des OAP	159
2.1. Programmation de l'aménagement	159
2.4. Orientations d'aménagement et de programmation par secteur	161
3. Justification du règlement	168
3.1. Une division du territoire en quatre zones.....	168
3.2. Les zones naturelles (N)	170
3.3. Un règlement écrit comportant 14 articles	172
3.4. Bilan de la consommation foncière générée par le projet.....	173
3.5. Principales évolutions des surfaces urbanisées	174
3.6. Les prescriptions, servitudes et réservations	175
4. Justification de la compatibilité du PLU avec les objectifs supra-communaux	195
4.1. Le SDAGE Loire-Bretagne, du SAGE Blavet et du SAGE Scorff.....	195
4.2. Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA).....	196
4.3. Le schéma départemental de développement commercial	196
4.4. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient.....	196
4.5. Les servitudes d'utilité publique.....	197
PARTIE V : LES INDICATEURS DE SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	198
1. Suivi de la consommation de l'espace	200
2. Suivi de l'évolution de l'état initial de l'environnement.....	200
RESUME NON-TECHNIQUE	202
1. Résumé non technique	203
1.1. Rappel des hypothèses de développement	203
1.2. Synthèse de l'état initial de l'environnement	203
1.3. État initial de l'environnement	204
1.4. Évaluation des incidences.....	205
1.5. Indicateurs de suivi	208
2. Description de la manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée	208
2.1. Éléments du projet.....	208
2.2. Contexte Géologique	208
2.3. L'eau.....	208
2.4. L'Air et le climat.....	208
2.5. Faune, flore, habitats	209
2.6. Les zones humides.....	209
2.7. La Santé	209

2.8. Le bruit, la circulation 209



AVANT-PROPOS

1. Aspect généraux du PLU

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a profondément réformé les documents de planification urbaine.

Plus de trente ans après la loi d'orientation foncière de 1967, les documents d'urbanisme qui avaient pour vocation d'organiser l'extension urbaine ont été revus pour être adaptés aux enjeux actuels.

Face à une expansion urbaine souvent mal maîtrisée dans les années antérieures, il fallait en effet transformer les outils de planification urbaine pour mieux concilier le développement urbain, la prise en compte des besoins de la population et l'utilisation économe de l'espace, dans un esprit de développement durable. La recherche d'une meilleure cohérence entre planification urbaine spatiale, environnement, économie, déplacement et habitat était également prioritaire.

Dans cette logique, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) aux Plans d'Occupation des Sols (P.O.S).

La loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle II, le PLU devient l'un des nouveaux outils visant à garantir une gestion économe des sols. La loi assigne désormais aux acteurs publics la mission d'assurer un contrôle effectif de la consommation de l'espace naturel, agricole et forestier.

La loi d'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (Loi ALUR) du 24 mars 2014 est applicable depuis le 27 mars 2014. Elle vient compléter la loi portant ENE en renforçant la mission de lutte contre l'étalement urbain assignée aux acteurs publics.

Le P.L.U. document d'urbanisme local définissant le projet urbain de la collectivité

Le P.L.U doit permettre de définir une politique locale d'aménagement, tout en gardant sa vocation de gestionnaire de l'espace. Expression d'un projet urbain, il est l'occasion pour la collectivité de coordonner les différentes actions d'aménagement, de privilégier le renouvellement urbain et de maîtriser l'extension périphérique.

Comme tous les documents d'urbanisme, il trouve son fondement juridique dans les dispositions de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme. Il doit ainsi déterminer les conditions permettant d'assurer :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

Outil d'aménagement, le P.L.U expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il présente le projet urbain de la commune ou du groupement intercommunal, par le biais notamment du projet d'aménagement et de développement durable, qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. La loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat prévoit désormais que le P.A.D.D. a pour seule fonction de présenter le projet communal ou intercommunal pour les années à venir, mais n'est pas opposable aux permis de construire.

Il traduit de façon spatiale ces grandes orientations, en déterminant sur chaque partie du territoire communautaire les choix de développement. Dans un souci de mixité urbaine, le P.L.U. définit les vocations des différents espaces de la commune. Des zones sont ainsi déterminées dans les documents graphiques, à l'intérieure desquelles des règles spécifiques fixent les droit à construire.

Le P.L.U. détermine les grands équilibres entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels et délimite les espaces d'urbanisation future. Il doit prendre en compte les contraintes limitant l'urbanisation (risques naturels, risques technologiques...), les richesses naturelles et patrimoniales à préserver et à valoriser.

Document juridique opposable au tiers, il fixe les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, qui doivent respecter toutes les constructions (implantations, hauteurs et formes des bâtiments, raccordements aux différents réseaux...).

Il réserve aussi les espaces devant à terme accueillir des équipements, des espaces publics, des infrastructures, des logements sociaux, dont il faut s'assurer la maîtrise foncière (emplacements réservés).

Par ailleurs, il intègre désormais les dispositions applicables dans les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

2. Le PLU de Bubry

Par la délibération en date du 12 mai 2006, la commune de Bubry a prescrit la révision de son POS en PLU.

Le POS a été approuvé le 10 décembre 1993 et modifié le 25 septembre 1998. Les raisons de sa révision sont les suivantes :

- Traduire les documents du POS actuellement opposables en PLU ;
- Réfléchir et établir un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Favoriser l'urbanisation harmonieuse des bourgs et de certains villages ;
- Favoriser une augmentation raisonnée de la population compatible avec le maintien du caractère rural et de la qualité de vie qui en découle ;
- Mettre à jour certaines dispositions réglementaires du POS.

3. Le rapport de présentation

Le présent rapport de présentation constitue un élément du dossier de P.L.U qui comprend en outre :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD.) ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- le plan de zonage avec l'indication des zones urbaines et naturelles, des emplacements réservés (ER) pour les équipements publics, des terrains cultivés, et des espaces boisés à protéger ;
- le règlement ;
- les documents techniques annexes concernant notamment :
 - les réseaux publics ;
 - les servitudes ;
 - les emplacements réservés.

Conformément à l'article R123-2-1 du Code de l'Urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation :

- « 1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;
- 2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

- 3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 214-18 à R. 214-22 (1) du code de l'environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret n° 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 ;
- 4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;
- 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et rappelle que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation ;
- 6° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »

Les objectifs de ce rapport sont de dresser le diagnostic et l'état initial de l'environnement, les tendances d'évolution affectant le territoire (opportunités ou menaces) et les solutions qu'elles appellent, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le P.L.U, en exposant la manière dont le projet communal tient compte de ces incidences potentielles sur l'environnement.

En tant que fil conducteur, l'évaluation environnementale doit enrichir le projet en intégrant « naturellement » l'environnement au PLU. Elle doit aussi permettre de prévenir des difficultés, en identifiant les problèmes environnementaux et en leur cherchant des solutions le plus tôt possible.

En tant que méthode de travail, l'évaluation repose un processus itératif de l'évaluation (processus d'aller retour entre l'étude et l'élaboration du PLU) se traduisant par :

- accompagnement de l'élaboration du PLU : échanges avec l'équipe technique aux différents étapes de la procédure (état initial de l'environnement, PADD) ;
- production d'un rapport : évaluation globale du PLU (incidences, mesures compensatoires).

L'objectif principal de l'évaluation environnementale est de dégager, par anticipation, les incidences probables du projet de PLU sur l'environnement.

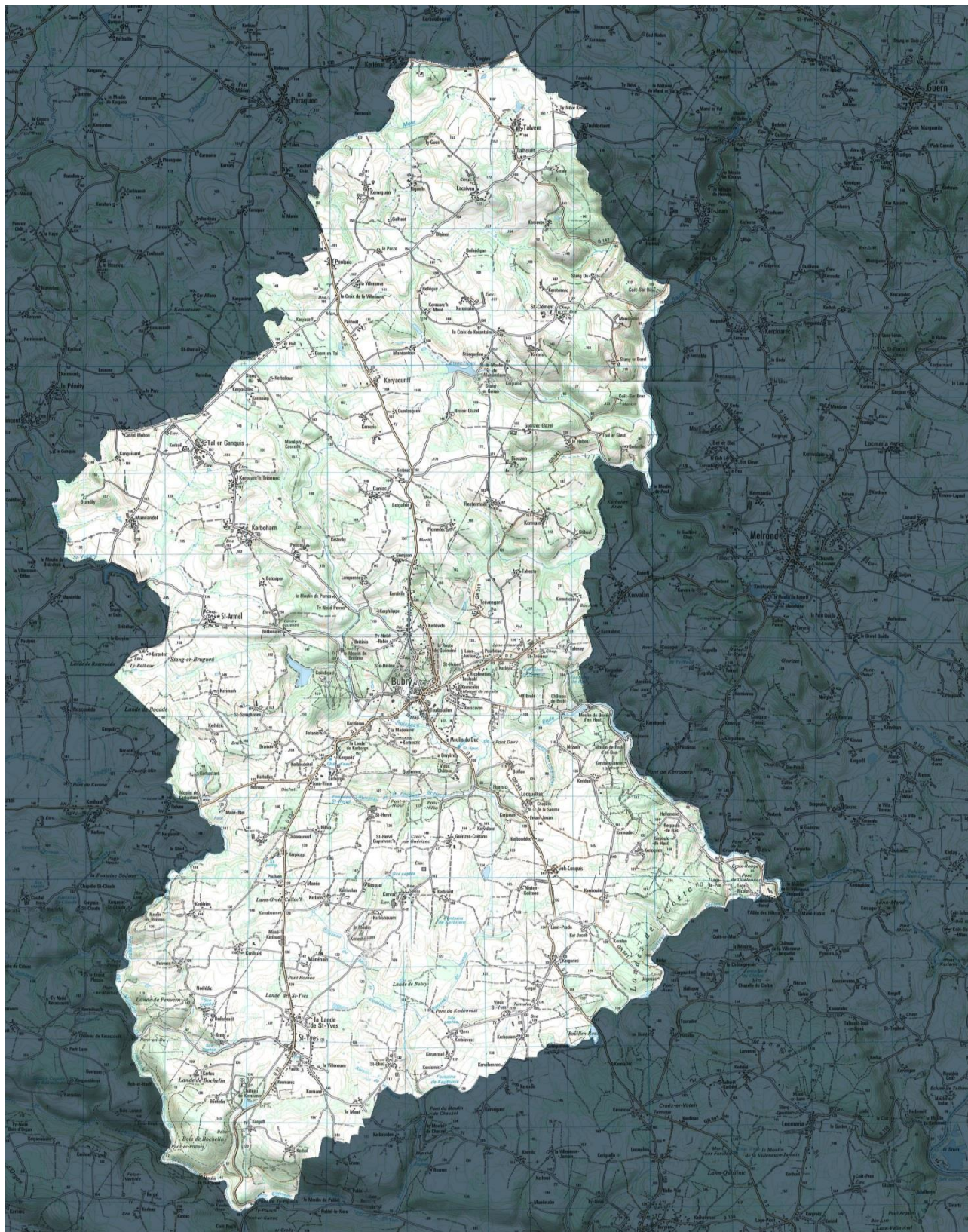
Le rôle de l'évaluation n'est pas seulement d'identifier les impacts négatifs, il est aussi de montrer les progrès auxquels conduit le PLU dans le domaine de l'environnement, en particulier par rapport à un « scénario au fil de l'eau » qui verrait évoluer le territoire dans la poursuite des tendances observées aujourd'hui.

PARTIE I-DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

1. Présentation de la commune de Bubry

1.1. Site et situation

Territoire communal de Bubry

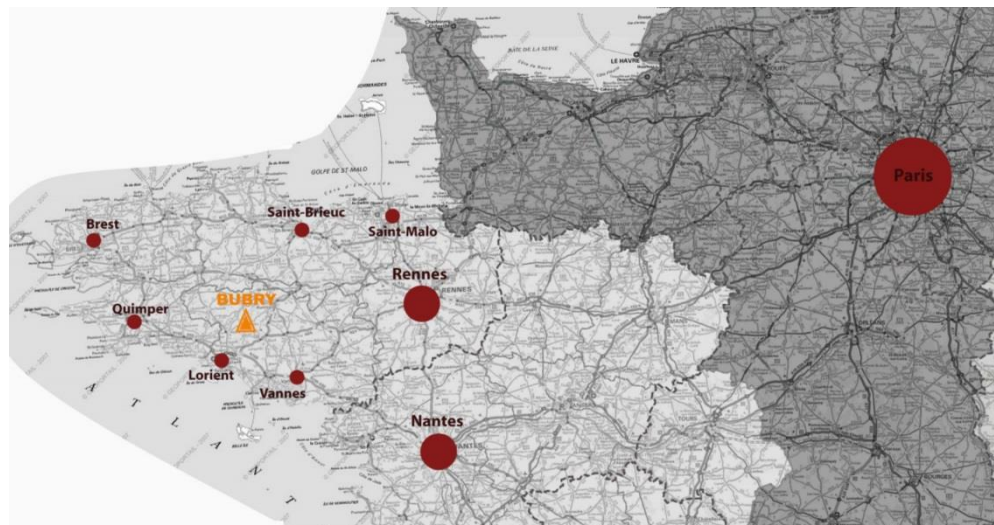


1.1.1. Site

Commune du canton de Plouay, Bubry se localise à l'ouest du département du Morbihan dans la région Bretagne. A une trentaine de kilomètres de la côte atlantique et au carrefour des pôles urbains de Bretagne, Bubry profite de l'attractivité du territoire morbihannais et de l'essor de la région Bretagne.



Blason de la commune de Bubry



Positionné à une altitude comprise entre 40 et 176 mètres, Bubry est caractérisé par un territoire vallonné habillé par un paysage mêlant bocages et cultures. Ce territoire, traversé par de multiples ruisseaux, renferme également de nombreuses zones humides, sources de grandes richesses écologiques.

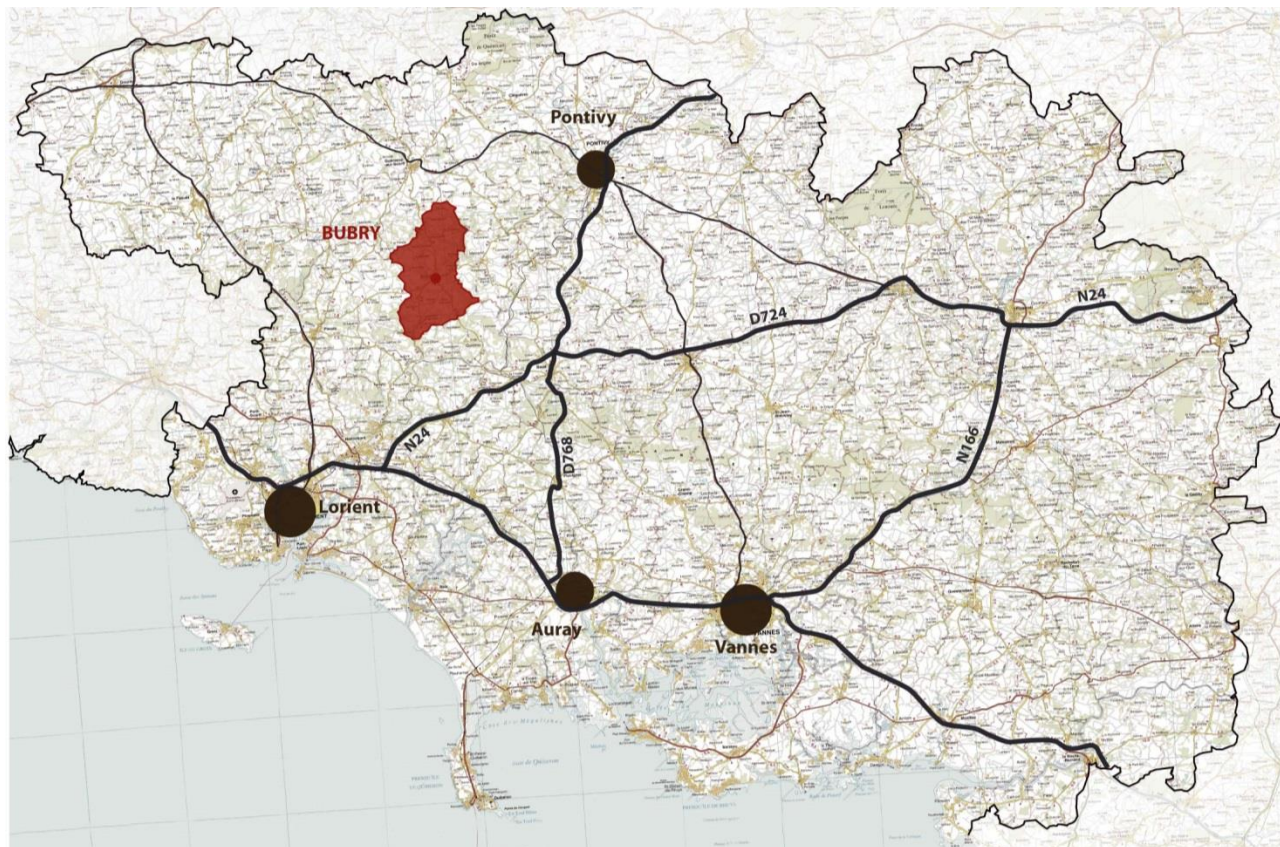
La commune de Bubry fonctionne autour de deux principaux pôles urbains que sont le bourg de Bubry et le bourg de Saint-Yves. Se sont ensuite une multitude de petits hameaux et d'habitats isolés qui occupent le reste du territoire communal.

L'agriculture et les éléments qui lui sont associés (exploitations, bâti agricole, terres, etc.), occupe une place essentielle à la fois dans le paysage et la structure du territoire que dans son identité et sa vie locale.

1.1.2.



1.1.2. Situation géographique



Située entre Pontivy, sous-préfecture du Morbihan, et Plouay, chef-lieu de canton, la commune de Bubry bénéficie de la proximité des pôles urbains que constituent Pontivy et Lorient, et Vannes. Elle se localise à :

- 23 km de Pontivy, à 36 km de Lorient (Sous-Préfectures) et à 19 km de Baud (département du Morbihan) ;
- 14 km de Plouay, Chef-Lieu de canton ;
- 84 km de Vannes (Préfecture).

Les communes limitrophes sont :

- au Nord : Locmalo ;
- au Nord-Est : Guern ;
- au Nord-Ouest : Persquen ;
- au Sud-Ouest : Lanvaudan ;
- au Sud-Est : Quistinic ;
- à l'Ouest : Inguinel ;
- à l'Est : Melrand.

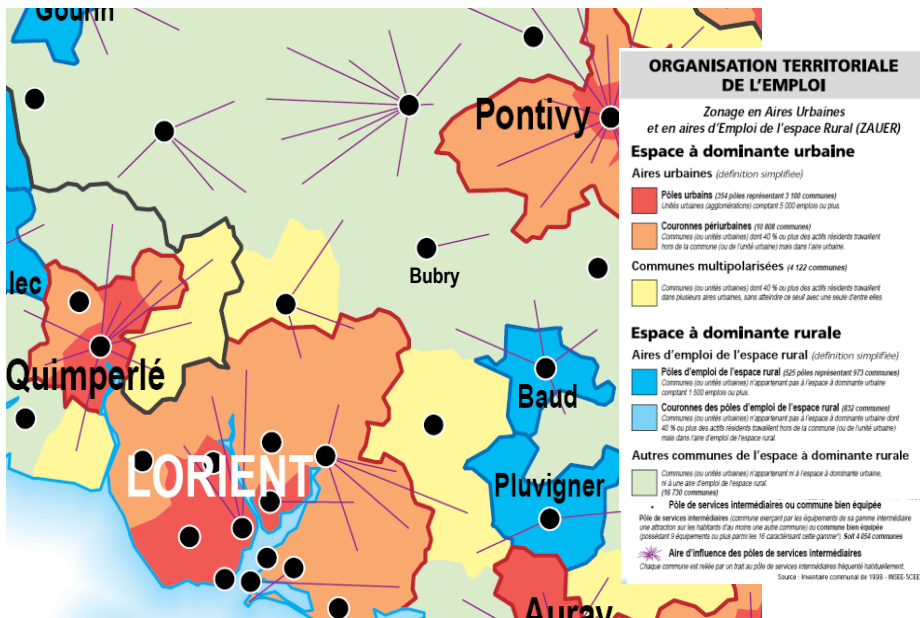
La commune est desservie par un réseau d'infrastructures routières bien développé. Les deux grands axes routiers, la D2 et la D3, font la liaison entre Bubry, Pontivy, Plouay et Baud. L'échangeur le plus proche est à Baud pour rejoindre la N24 en direction de Lorient et Vannes.

1.1.3. Superficie

La commune s'étend sur un vaste territoire d'une superficie de 6 907 hectares dont 3 974 hectares de Superficie Agricole Utile (SAU). Pour comparaison, la taille moyenne des communes à l'échelle nationale est de 1 500 hectares. Ce territoire très étendu induit par conséquent une organisation urbaine qui tourne autour de deux bourgs et de multiples hameaux et habitats isolés, en lien avec l'activité agricole.

Bubry connaît une densité de 34 habitants au km², 2 325 habitants en 2005.

1.1.4. Contexte territorial



Selon l'INSEE, Bubry est une commune à dominante rurale possédant des pôles de services intermédiaires ou bien équipée. Elle n'est sous l'influence d'aucune agglomération, ni d'aucun pôle d'emploi de l'espace rural spécifique. Elle exerce une légère influence sur les communes en direction de Pontivy.

Organisation territoriale de l'emploi et des services
Source : INSEE/IGN Cartographie et décision 2002

1.2. Situation administrative

La commune de Bubry est comprise dans le département du Morbihan et la région Bretagne. Elle fait partie de l'arrondissement de Lorient et du canton de Plouay.

Depuis le 1^{er} Janvier 2014, Bubry fait partie de Lorient Agglomération. En effet, la communauté de communes de la région de Plouay, à laquelle appartenait Bubry, et Lorient Agglomération ont fusionné pour donner naissance à une nouvelle intercommunalité de 25 communes et 204 500 habitants. Cette fusion est la conséquence de la réforme territoriale votée en 2010 qui a prévu la simplification de la carte intercommunale dont l'objectif était de réduire le nombre communautés de communes et de communautés d'agglomération.

Par ailleurs la commune fait également partie d'une démarche de Pays inscrite sur l'intégralité du territoire de l'agglomération.

1.2.1. Lorient Agglomération

La communauté d'agglomération, créée par la loi du 12 juillet 1999 regroupe plusieurs communes formant, à la date de sa création, un ensemble de plus de 50 000 habitants d'un seul tenant et sans enclave autour d'une commune centre de plus de 15 000 habitants. Depuis sa fusion la communauté de communes de la région de Plouay (01/01/14), près de 25 communes dont Bubry se sont associées en vue d'élaborer et de conduire un projet de développement urbain et d'aménagement du territoire commun. Troisième agglomération de Bretagne, Lorient Agglomération met au cœur de son projet ses 204 500 habitants pour en faire un territoire de vie, dynamique et durable, ouvert sur le monde.

L'intercommunalité exerce au total une vingtaine compétences dans le domaine du développement économique, touristique, des transports, de l'environnement ou de l'habitat.

Elle porte également de grand projet de territoire, à l'image du Plan de Déplacement Urbain ou encore du Schéma de Cohérence Territoriale. Elaborer en amont de la fusion avec la communauté de commune de Plouay, ces derniers esquissent des modalités de développement qui n'intègre pas de réflexion sur le territoire communal.



Périmètre de Lorient Agglomération

1.2.2. Le« Pays » de Lorient

Ni échelon administratif, ni collectivité territoriale, le pays est un territoire présentant une cohésion géographique, culturelle, économique et sociale dont les communes qui le composent élaborent un projet commun de développement. Ainsi, le Pays de Lorient regroupe 30 communes et 213 031 habitants. La démarche de constitution du Pays de Lorient s'inscrit dans un vaste ensemble représentant :

- 1 communauté d'agglomération ;
- 1 communauté de communes ;
- 213 031 habitants.

Le projet de développement du Pays de Lorient s'organise autour de différents axes stratégiques :

- Aménager un espace économique dynamique respectueux d'un développement équilibré.

Conforter les pôles de compétences créateurs d'emplois et d'avenir pour le pays de Lorient ;

Optimiser le levier de la formation et réussir les paris de l'innovation et de la recherche.

- Valoriser un territoire organisé autour de l'identité île-mer-rade-vallées.

Poursuivre la reconquête de la qualité de l'eau, préserver les ressources naturelles et encourager les pratiques respectueuses de l'environnement ;

Poursuivre l'organisation du territoire tout en améliorant la qualité de vie (transports) ;

Etudier et mettre en œuvre des modes innovants d'élimination des déchets.

- Construire un pays solidaire pour une vie quotidienne de qualité et une personnalité culturelle forte.

Trouver les conditions d'un équilibre et d'un maillage entre les pôles urbains centraux et secondaires ;

Assurer un aménagement équilibré du territoire ;

Développer une offre de services collectifs à taille humaine ;

Soutenir l'économie solidaire.



Périmètre du Pays de Lorient

1.3. Historique

Bubry était une ancienne paroisse occupée par les Bretons dès le VI^{ème} siècle et qui se divisait en plusieurs quartiers :

- le quartier de Saint-Armel avec ses châteaux de Perros et de Koed-Iquel ;
- le quartier de Saint-Hervé avec ses châteaux ou manoirs de Kerbastard, de Guérezec et du Vieux-Château,
- le quartier de Saint-Yves avec ses châteaux de Kernivinen, de Kerleshouarn et du Faudo, la chapelle de la Salette ;
- le quartier Saint-Trémeur avec son château de Bruslé, le quartier Saint-Clément avec ses manoirs de Guerlasquen et de Manéantoux ;
- le quartier de Locolven avec ses châteaux ou manoirs de Kéraly et de La Villeneuve.

Au XVII^{ème} siècle, le village de "la Salette" ne s'appelait pas encore "la Salette", mais "Locqueltas" car une chapelle y avait été construite là en l'honneur de Saint-Gildas, né en Ecosse au VI^{ème} siècle. La chapelle de Saint-Gildas menaçant ruine, une nouvelle chapelle en l'honneur de Notre-Dame de La Salette est construite en 1848.

A l'époque féodale, Bubry dépend de la seigneurie de Pont-Callec (ou Pontcallec) qui se pose dans la région en rival de celle de Guémené-sur-Scorff. Les seigneurs de Bubry ne sont alors que les vassaux, les représentants en quelque sorte de ce duc ou marquis de Pontcallec, domicilié au château de Pontcallec (ou Pont-Calleck) en Berne. Bubry est marqué par la chouannerie pendant la Révolution.

SYNTHESE PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

- ✓ **Une situation géographique attractive :**
 - au cœur des pôles urbains de Bretagne
 - à proximité de la côte morbihannaise
- ✓ **Un cadre de vie de qualité entre une identité et des caractéristiques rurales et un niveau d'équipements et d'activités satisfaisant les besoins de la population**
- ✓ **Un territoire très vaste de 6 900 ha et qui induit une organisation aux multiples hameaux**
- ✓ **Une appartenance à Lorient Agglomération et au Pays de Lorient dont les projets de développement sont à prendre en compte dans le PLU**

2. Données démographiques

Entités de référence permettant une comparaison avec les données communales :

Commune : Bubry

EPCI : Communauté de Communes Plouay du Scorff au Blavet.

Nb : La fusion de la Communauté de Communes de Plouay avec Lorient agglomération étant postérieure à la démarche de PLU, il a été fait le choix de ne pas revenir sur les grandes tendances observées en comparaison avec la communauté de commune de Plouay, ces conclusions étant pertinentes.

Département : Morbihan

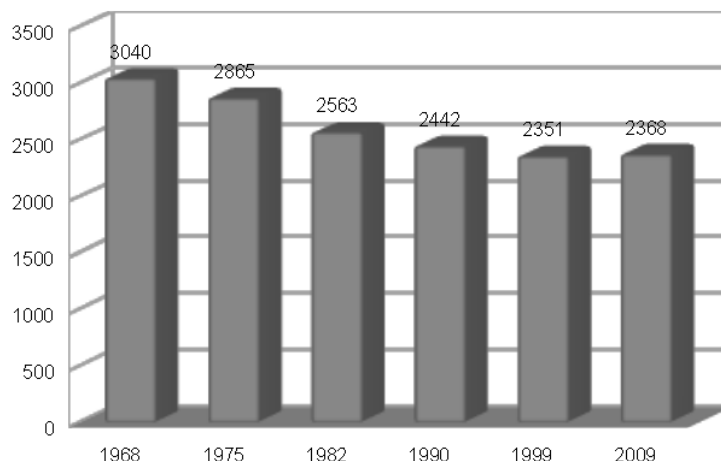
2.1. Evolution de la population

Tableau présentant l'évolution annuelle de la population communale entre 1968 et 2014 :

	Population	Variation absolue	Taux de variation annuel en %	Solde naturel	Solde migratoire
1968	3 040				
1968-1975		-175	-0,8%	-0,4%	-0,4%
1975	2 865				
1975-1982		-302	-1,6%	-0,6%	-0,9%
1982	2 563				
1982-1990		-121	-0,59%	-0,8%	+0,3%
1990	2 442				
1990-1999		-91	-0,40%	-1%	+0,5%
1999	2 351				
1999-2009		+17	+0,10%	-1,1%	+1,1%
2009	2 368				
2009-2014		+10	+0,08%		
2014	2378				

Depuis les années 1960 jusqu'en 1999, la commune de Bubry connaissait une chute constante de sa population. En effet, la commune a perdu 1 091 habitants entre 1962 et 1999 soit, une diminution de près d'un tiers de la population. Entre 1990 et 1999, la diminution s'est réalisée de manière très modérée (- 0,4% de variation annuelle moyenne dont - 1% due au solde naturel et +0,5% due au solde migratoire).

Graphique présentant l'évolution de la population communale entre 1968 et 2009 :



Sur la période 1999 – 2009, la commune a connu sa première augmentation de population depuis les années 1960. Le nombre d'habitant est en effet passé de 2 351 à 2 368. Cette croissance démographique s'est confirmée en 2014 avec une population atteignant 2 378 habitants.

Comparaison avec les différentes échelles territoriales

Tableau comparant l'évolution de la population entre 1968 et 2014 :

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Commune	3 040	2 865	2 563	2 442	2 351	2 368	2 378
Com Com	12 364	11 756	11 700	12 110	11 761	12 734	/
Département	540 474	563 588	590 889	619 838	644 095	716 182	741 051

Globalement, ces évolutions comparées mettent en exergue un faible dynamisme démographique connu à l'échelle de l'ancienne Communauté de Communes de la Région de Plouay du Scorff au Blavet. L'évolution démographique communale correspond aux tendances de l'intercommunalité.

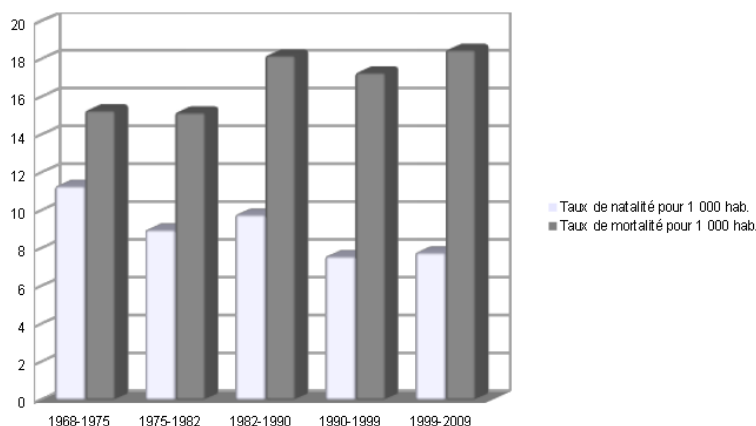
2.2. Analyse de l'évolution démographique communale

La perte démographique que connaît la commune de Bubry est causée à la fois par les soldes migratoire et naturel déficitaires. Après un solde migratoire déficitaire entre 1968 et 1992, la commune voit celui-ci s'inverser progressivement et devenir positif à partir des années 1980, résultat de la périurbanisation des pôles urbains comme Pontivy ou Lorient.

L'évolution des naissances et décès sur la commune de Bubry indique une augmentation conséquente de l'écart entre le nombre de décès et celui des naissances.

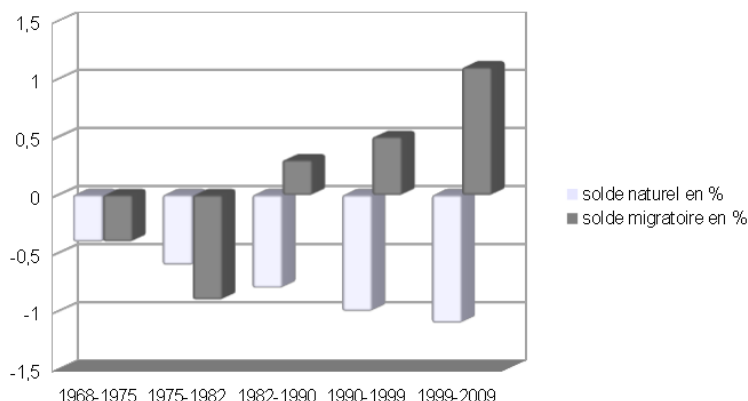
Le vieillissement général de la population et la présence de la maison de retraite sur la commune expliquent l'augmentation des décès. Également, les populations jeunes ayant quitté le territoire dans les années 1960, le nombre de naissances a ainsi diminué.

Graphique présentant l'évolution du taux de natalité sur la commune entre 1968 et 2009 :



Entre 1999 et 2009, la commune connaît une variation annuelle moyenne due au solde migratoire de +1,1%, soulignant un essor de l'attractivité de la commune.

Graphique présentant l'évolution du solde naturel et migratoire sur la commune entre 1968 et 2009 :



Toutefois, l'arrivée de nouvelles populations sur le territoire ne suffit pas à pallier au solde naturel qui ne cesse de chuter depuis les années 1960. La présence d'une maison de retraite sur la commune, explique en partie le déficit du solde naturel communal.

Comparaison avec les différentes échelles territoriales

Tableau présentant les variations annuelles moyennes comparées de la population en % entre 1968 et 2014 :

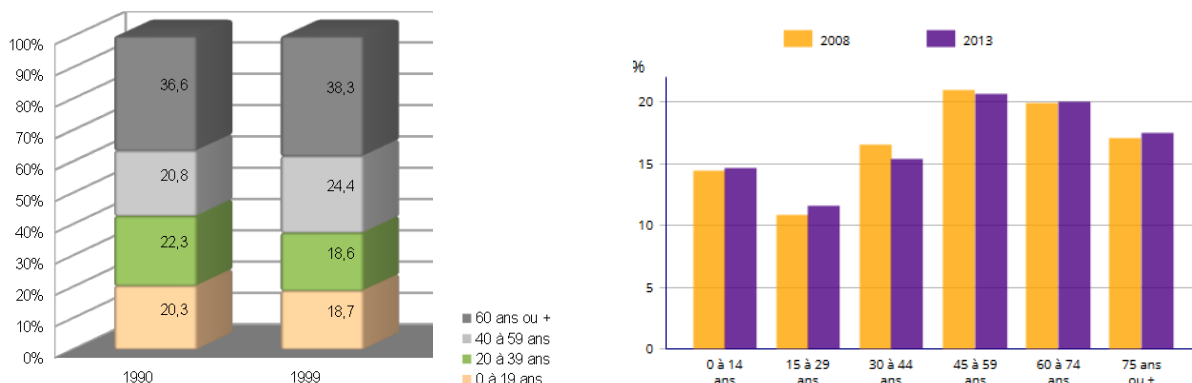
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014
Commune	-0,80	-1,60	-0,60	-0,40	0,10	0,08
Com Com	-0,7	-0,1	0,4	-0,3	0,8	
Département	0,6	0,7	0,6	0,4	1,1	0,7

Globalement la croissance démographique de Bubry répond aux tendances connues à l'échelle de l'ancienne Communauté de Communes. Le territoire de Bubry est en marge du développement démographique connu sur le département du Morbihan (positif depuis 1968), atteignant une croissance annuelle moyenne de 1,1% entre 1999 et 2009.

Bubry se situe en retrait du littoral morbihannais et n'intègre pas une aire de développement économique majeure à l'échelle du département. C'est pourquoi son évolution démographique est inférieure à celle du Morbihan.

2.3. Structure par âge

Graphiques présentant les classes d'âge de la population communale entre 1990 et 2013 :



Entre 1990 et 1999, la commune connaît un vieillissement de sa population avec une augmentation du nombre d'habitants de plus de 40 ans et une diminution du nombre d'habitant de moins de 40 ans. Aujourd'hui, Bubry observe une stabilisation de sa population. La part des personnes de plus de 60 ans est stable. Les classes de population plus jeune connaissent une légère augmentation sur cette même période.

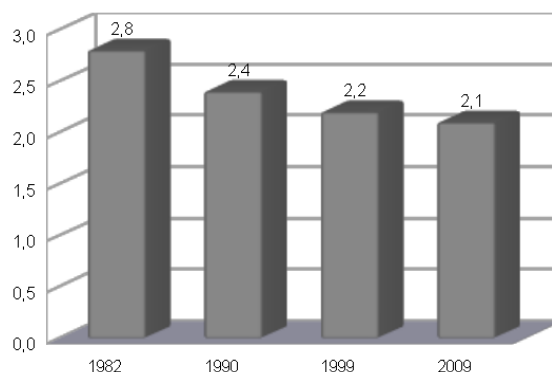
Tableau présentant l'évolution comparée de l'indice de jeunesse entre 1990 et 2013 :

	1990	1999	2009	2013
Commune	0,56	0,49	0,49	0,51
Com Com	1,03	0,86	0,85	
Département	1,26	0,98	0,91	

2.4. Taille des ménages

La commune de Bubry connaît une diminution générale de la taille des ménages depuis 1968. En 2009, un ménage est constitué de 2,1 personnes en moyenne.

Graphique présentant l'évolution de la taille des ménages sur la commune entre 1982 et 2009 :



Comparaison avec les différentes échelles territoriales

Le phénomène de desserrement (réduction de la taille des ménages) concerne l'ensemble des échelles territoriales. Sur Bubry, la réduction de la taille des ménages est moins marquée qu'à l'échelle de l'ancienne Communauté de Communes et du département.

Tableau présentant l'évolution comparée de la taille des ménages sur la commune entre 1990 et 2013 :

	1990	1999	2009	2013
Commune	2,4	2,2	2,1	2,09
Com Com	2,7	2,4	2,3	/
Département	2,6	2,4	2,2	2,16

2.5. Structure des ménages

Tableau présentant le nombre de personne par ménage sur la commune en 2009 :

	2009	
	Nombre	%
1 pers.	401	36,72
2 pers.	409	37,45
3 pers.	123	11,26
4 pers.	87	7,97
5 pers.	52	4,76
6 pers. et +	20	1,83

Sur Bubry, les ménages sont de petite taille car plus de 70% des ménages sont composés de 1 ou 2 personne(s). Les ménages de 5 personnes et plus sont ainsi peu représentés dans la structure démographique de la commune.

Tableau présentant la structure des ménages sur la commune en 2009 :

	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2009	%	1999	%	2009	1999
Ensemble	1 092	100,0	1 072	100,0	2 323	2 368
Ménages d'une personne	401	36,7	384	35,8	401	384
- hommes seuls	214	19,6	172	16,0	214	172
- femmes seules	187	17,1	212	19,8	187	212
Autres ménages sans famille	32	2,9	32	3,0	83	68
Ménages avec famille(s)	659	60,4	656	61,2	1 839	1 916
dont la famille principale est :						
- un couple sans enfant	353	32,4	296	27,6	723	600
- un couple avec enfant(s)	234	21,5	300	28,0	937	1 168
- une famille monoparentale	71	6,5	60	5,6	179	148

La commune est principalement composée par des petits ménages. En 2009, environ 37% des ménages sont constitués d'une seule personne et environ 32% des ménages sont des couples sans enfant.

La prédominance des ménages d'une personnes sans enfants sur la commune en 2009 (environ 37%) est en légère augmentation par rapport à 1999 (environ 36%).

Il est intéressant de noter que la part des familles monoparentales sur la commune est en augmentation (de 5,6% en 1999 à 6,5% en 2009).

2.6. Perspectives de développement sur la durée de vie du PLU

La commune s'est fixé comme objectif une croissance de 1,0% par an. Par comparaison, le taux de croissance annuel entre 2006 et 2011 (la dernière période intercensitaire) était de 0,70%.

Avec ce taux de croissance et une population de 2 406 habitants en 2011 (données Insee), la commune accueillera 360 nouveaux habitants entre 2011 et 2025. Ramené à la durée de vie du PLU (10 ans), la commune prévoit l'accueil de 240 habitants.

DIAGNOSTIC PROSPECTIF			
	Projet de PLU	PLH	SCOT
Population actuelle (2011)	2 406		
Variation : taux annuel moyen en % (2006-2011)	0,70%		
Population projetée (2025)	2 766		
Variation : taux annuel moyen en % (2011-2025)	1,00%		
Solde population (2011-2025)	360	<i>non concerné</i>	<i>non concerné</i>
SOLDE POPULATIONS (2015-2025)	240		

SYNTHESE DE L'ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

- ✓ Une population communale en constante diminution depuis les années 1960 qui connaît aujourd'hui une légère croissance (+17 habitants entre 1999 et 2009)
- ✓ Une croissance démographique rendue difficile à cause d'un solde naturel négatif (présence d'une maison de retraite sur la commune)
- ✓ Une arrivée de nouvelles populations constatée depuis 1982
- ✓ Un rajeunissement de la population, avec un indice de jeunesse de 1,1 en 2009 ; alors que le département et l'intercommunalité assistent à un vieillissement modéré de leur population
- ✓ Une diminution de la taille des ménages dominés par des foyers de 1 à 2 personnes, le plus souvent des couples sans enfants

3. Données relatives aux logements

3.1. Evolution du parc de logements

Tableau présentant la composition du parc de logements selon le mode d'occupation et évolution entre 1968 et 2013 :

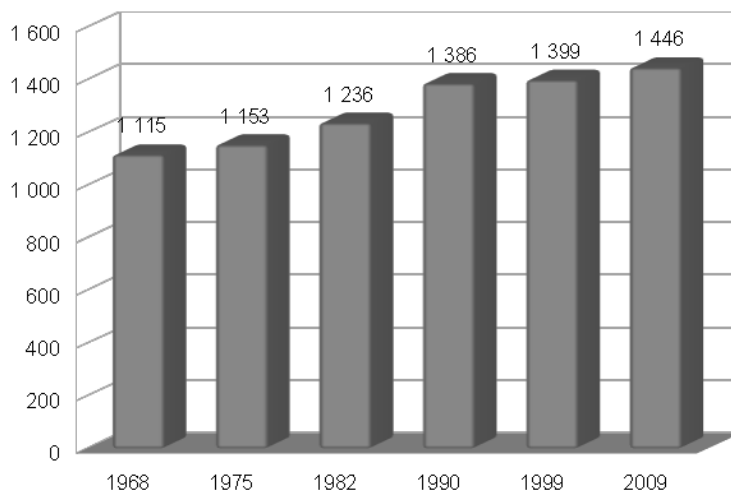
	Ensemble des logements						
	Total	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
2013	1 508	1 109	73,6	198	13,2	200	13,3
2009	1 446	1 088	75,24	199	13,76	159	11,00
1999	1 399	1 074	76,77	184	13,15	141	10,08
1990	1 386	1 037	74,82	180	12,99	169	12,19
1982	1 236	981	79,37	168	13,59	87	7,04
1975	1 153	972	84,30	133	11,54	48	4,16
1968	1 115	1 029	92,29	39	3,50	47	4,22

Depuis les années 70, le parc de logements connaît une croissance constante avec une part entre résidence principale et secondaire stable. Le rythme de construction est d'environ 5 logements/an sur la période 1999-2009.

En 2009, le parc est constitué de 1 446 logements dont 75% de résidences principales. Cette caractéristique indique que la commune ne possède pas un caractère touristique marqué, comme certaines communes littorales.

La part des logements vacants a connu une augmentation importante entre 1982 et 1990. En 2009, 159 logements vacants sont recensés sur la commune (légère augmentation entre 1999 et 2009).

Graphique présentant l'évolution du nombre de logements entre 1968 et 2009 :



L'évolution du parc de logements de la commune de Bubry présente, à l'inverse de celle de la population, une croissance globalement constante entre 1968 et 1999. En effet, la baisse du nombre de personnes par logement (liée au phénomène de décohabitation, de vieillissement, etc.) ainsi que l'arrivée de populations nouvelles sur la commune expliquent la hausse du parc de logements. Cette hausse est notamment plus importante entre 1982 et 1990 (avec un taux de 12,1%) est à mettre en lien avec le solde migratoire devenu positif.

A partir des années 90, la croissance du parc de logements s'est stabilisée pour atteindre en 1 446 logements en 2009.

Comparaison avec les différentes échelles territoriales

Tableau comparatif présentant la composition du parc de logements selon le mode d'occupation et évolution en 2009 :

	Ensemble des logements						
	Total	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Commune	1 446	1 088	75,24	199	13,76	159	11,00
Com Com	6 681	5 540	82,92	599	8,97	541	8,10
Département	422 131	317 095	75,12	79 074	18,73	25 962	6,15

La part des logements vacants sur Bubry (11%) est supérieure à celle de l'ancienne Communauté de Communes (8%) et du Département (6%).

La part des résidences secondaires sur la commune, bien qu'elle soit inférieure à celle du Morbihan, est supérieure à celle de l'ancienne Communauté de Communes. Cette caractéristique indique que Bubry possède une attractivité touristique.

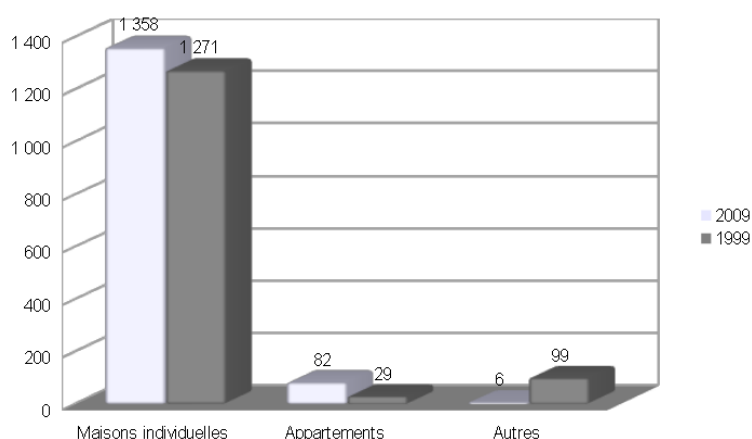
3.2. Type de logement

Tableau présentant la composition du parc de logements communal en 1999 et 2013 :

	Ensemble des logements						
	Total	Maisons individuelles		Appartements		Autres	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
2013	1 508	1 424	94,5	77	5,1	7	0,4
2009	1 446	1 358	93,91	82	5,67	6	0,41
1999	1 399	1 271	90,85	29	2,07	99	7,08

En 2009, le parc de logements de la commune est essentiellement représenté par des maisons individuelles avec une part d'environ 94% (en augmentation par rapport à 1999). Les appartements représentent environ 6% du parc de logements communal. Même si leur part reste faible (environ 6% du parc), l'offre en appartements a nettement augmenté depuis 1999 où ils ne représentaient que 2% du parc.

Graphique présentant la composition des résidences principales communales selon le statut d'occupation en 1999 et 2009 :



Comparatif avec les différentes échelles territoriales

Tableau comparatif présentant la composition du parc de logements communal en 2009 :

	Ensemble des logements						
	Total	Maisons individuelles		Appartements		Autres	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Commune	1 446	1 358	93,91	82	5,67	6	0,41
Com Com	6 681	6 020	90,11	629	9,41	32	0,48
Département	422 131	312 274	73,98	103 686	24,56	6 171	1,46

La part des appartements dans le parc de logements communal (5,6%) est inférieure à celle de l'ancienne Communauté de Communes (9,4%). A l'échelle du département, les appartements représentent environ 25% du parc de logements, soit une part 5 fois supérieure à celle de la commune.

3.3. Statut d'occupation

Tableau présentant la composition des résidences principales communales selon le statut d'occupation en 1999 et 2013 :

	Résidences principales						
	Total	Propriétaires		Locataires ou sous locataires		Logés gratuitement	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
2013	1 109	922	83,1	170	15,3	18	1,6
2009	1 088	909	83,55	159	14,61	20	1,84
1999	1 074	799	74,39	199	18,53	76	7,08

En 2009, le parc de logement est occupé en grande partie par des propriétaires (environ 84%). La part des propriétaires a augmenté entre 1999 et 2009, passant de 74% à 84%.

Les locataires représentent environ 15% des occupants du parc en 2009.

COMPARATIF AVEC LES DIFFERENTES ECHELLES TERRITORIALES

Tableau comparatif présentant la composition des résidences principales selon le statut d'occupation en 1999 et 2009 :

	Résidences principales						
	Total	Propriétaires		Locataires ou sous loc.		Logés gratuitement	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Commune	1 088	909	83,55	159	14,61	20	1,84
Com Com	5 540	4 296	77,55	1 162	20,97	83	1,50
Département	317 095	215 203	67,87	96 858	30,55	5 034	1,59

La part des propriétaires sur Bubry (environ 84%) est supérieure à celle de l'ancienne Communauté de Communes (environ 78%) et du Département (environ 68%).

3.4. Taille des résidences principales

Tableau présentant la composition des résidences principales selon la taille des logements en 1999 et 2013 :

	Résidences principales									
	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces ou plus	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
2013	17	1,5	100	9	196	17,6	277	25	520	46,9
2009	20	1,84	91	8,36	167	15,35	275	25,28	535	49,17
1999	94	8,75	109	10,15	186	17,32	279	25,98	406	37,80

Les logements les plus représentés sur Bubry possèdent 5 pièces ou plus (environ 50% des résidences principales en 2009). Cette tendance s'est accentuée entre 1999 et 2009 où la part des logements de 5 pièces ou plus passe de 38% à 50%.

Sur la période 1999-2009, la part des logements de petite taille (moins de 3 pièces) a diminué.

Tableau présentant le nombre moyen de pièces des résidences principales en 1999 et 2013 :

	Résidences principales		
	Nombre moyen de pièces par résidences principales :	Dont maison	Dont appartement
2013	4,4	4,5	2,8
2009	4,5	4,6	3,0
1999	4,0	4,3	3,0

En 2009, les résidences principales comportaient en moyenne 4,5 pièces, pour accueillir des foyers de 2,1 personnes. En 1999, les résidences principales comportaient en moyenne 4 pièces, pour accueillir des foyers de 2,2 personnes. La taille des foyers est en diminution, alors que la taille moyenne des logements augmente.

Comparatif avec les différentes échelles territoriales

Tableau comparatif présentant la composition des résidences principales 2009 :

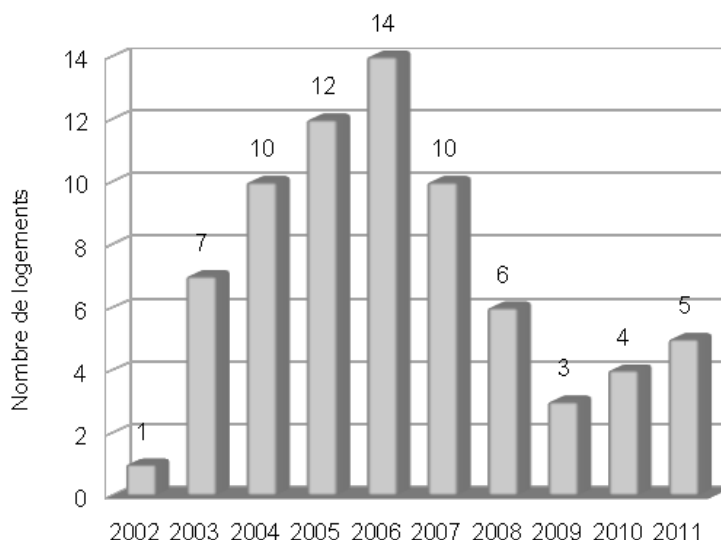
	Résidences principales				
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +
Commune	1,84%	8,36%	15,35%	25,28%	49,17%
Com Com	1,0%	7,7%	15,1%	23,1%	53,1%
Département	3,6%	9,9%	16,9%	22,2%	47,3%

La part des logements de plus de 5 pièces est inférieure sur Bubry (environ 50%) comparée aux tendances observées sur l'ancienne Communauté de Communes (environ 53%). Le département possède d'avantage de logements de petites tailles (3 pièces et moins) et moins de logements de grande taille par rapport à la commune. Cette information est à mettre en parallèle avec l'offre en appartements qui est supérieure sur le département par rapport à l'offre communale.

3.5. Constructions neuves depuis 10 ans

Un travail d'analyse des permis de construire autorisés sur les 10 dernières années a permis de définir le nombre de logements neufs produit chaque année.

Graphique présentant l'évolution des logements neufs entre 2002 et 2011 :



La production de logement neuf a connu une forte augmentation jusqu'en 2006, où la commune a accueilli 14 nouveaux logements. Ce rythme de construction a ensuite diminué jusqu'en 2009 pour atteindre 3 nouveaux logements. Depuis 3 ans le rythme de construction neuve est en augmentation

Le rythme de construction moyen connu depuis 10 ans sur la commune de Bubry est de 7,2 logements neufs par an.

3.6. Perspectives démographiques et besoins en logements sur la durée de vie du PLU

La volonté communale est de permettre l'accueil de 240 habitants sur la durée de vie du PLU. Cette évolution reprend une croissance démographique d'environ 1% par an (correspondant au taux de croissance démographique connu entre 1999 et 2009 sur la commune).

Pour répondre à l'hypothèse de développement retenue par la commune, et aux besoins des 240 habitants supplémentaires attendus d'ici 10 ans, le PLU prévoit la création d'environ 150 logements, soit 15 nouveaux logements par an.

Résidences principales actuelles (2011)	1 111		
Taille moyenne des foyers (2011)	2,17		
Logements projetés (2025)	1 336		
Taille moyenne des foyers (2025)	2,07		
Solde logements (2011-2025)	225	<i>non concerné</i>	<i>non concerné</i>
SOLDE LOGEMENTS (2015-2025)	150		
RYTHME ANNUEL LOGEMENTS (2015-2025)	15		

Anticipant une diminution de la taille moyenne des foyers à 2,07 personnes par logements, la commune de Bubry devrait prévoir la réalisation de **150 logements environ d'ici 2025**, soit environ **15 logements par an** sur la durée de vie du PLU (2015-2025) **pour assurer l'accueil d'une nouvelle population.**

Néanmoins, si ce nombre de logements permet d'assurer la croissance démographique communale, le desserrement des familles et le vieillissement de la population, à l'origine d'un processus de décohabitation nécessitant la réalisation d'un nombre proportionnellement plus important de logements pour loger le même nombre d'habitants, impliquent de renforcer le rythme de la construction neuve ou du renouvellement afin d'assurer le maintien de la population.

Pour prendre en compte ce processus, **63 logements environ** supplémentaires seraient à prévoir **pour maintenir la population** à son niveau actuel. Soit un total de **213 logements environ en résidences principales.**

Par ailleurs, l'attractivité touristique bien que modeste de la commune génère également des besoins en résidences secondaires. Ce taux en 2012 est de 14%. Sur la durée de vie du PLU (environ 10 ans), le maintien de l'attractivité touristique de la commune conduirait à prévoir environ **37 logements environ en résidences secondaires.**

Enfin, il s'agit également de prendre en compte le taux de vacances estimé à 12% en 2012. Bien qu'élevé, il est estimé que ce taux pourrait être maintenu sur la durée de vie du PLU, en raison de la faiblesse du processus de renouvellement du parc qui permet la diminution progressive du parc ancien le moins attractif.

Le cercle vertueux du renouvellement urbain ne pourra en effet être relancé que lorsque la commune atteindra une dynamique de croissance confortable, lui permettant de renouer avec une attractivité plus forte, lui donnant les moyens d'intervenir sur des opérations ciblées, en partenariat avec les opérateurs fonciers et l'intercommunalité.

Ce taux de vacance maintenu à 12% engendrerait la consommation de **32 logements environ.**

Ainsi la totalité du projet prévoit la réalisation de **280 logements environ sur la durée de vie du PLU.**

3.7. Potentialités en tissu urbain existant

Bien que la commune ne soit pas dans l'obligation d'afficher des objectifs chiffrés sur la réalisation d'une partie du programme de logements à venir dans le tissu urbain existant, la commune a tout de même souhaité réaliser un travail pour identifier les potentialités au sein de son tissu urbain : dans le centre-bourg de Bubry et dans le bourg de Saint-Yves, dans les STECAL.

Le travail de mobilisation des « réceptivités urbaines » a pour objectif d'identifier les îlots en cœur d'agglomération qui peuvent satisfaire les objectifs de renouvellement / optimisation / densification du projet communal.

Deux types d'inventaires ont été menés sur la commune :

- Les parcelles libres en tissu urbain existant ou « dents creuses » ;
- La « densification spontanée des tissus existants ».

La méthode de travail pour mener ces calculs est la suivante :

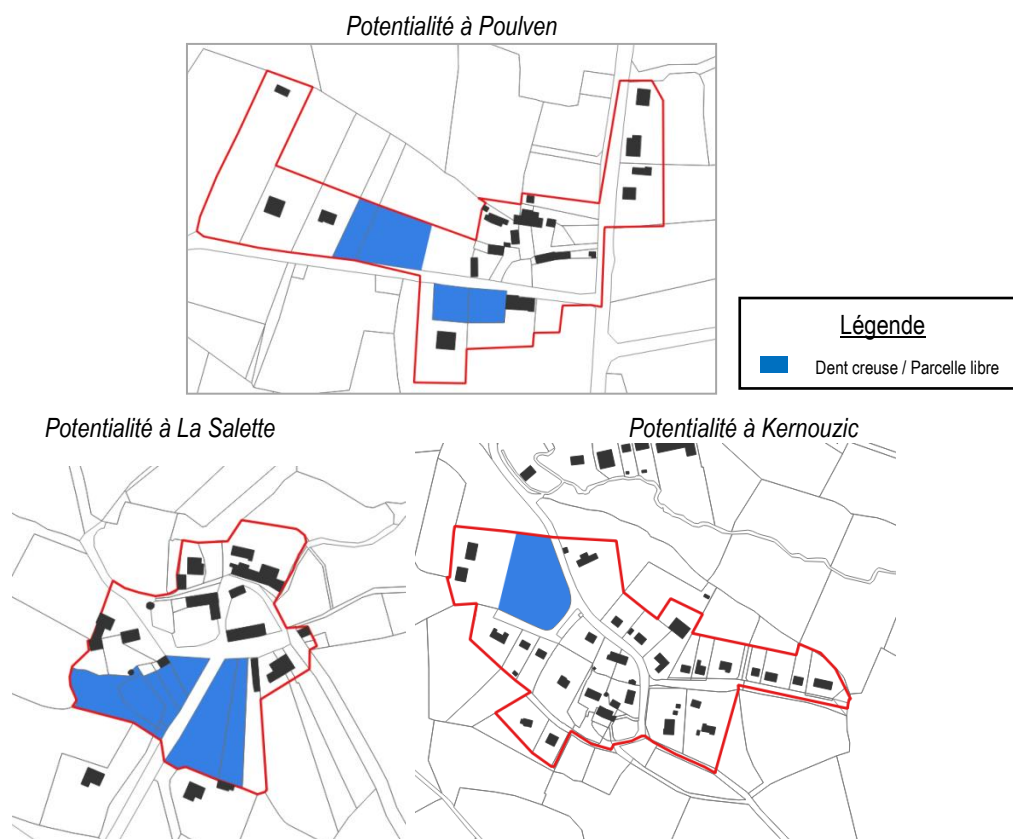
- Délimitation de l'enveloppe urbaine d'étude au zonage Ua et Ub de la commune.
- Les critères pour réaliser ces calculs :
 - parcelles libres en tissu urbain existant ou « dents creuses » ;
 - parcelles bâties de : 1 500 à 1 999 m² / 2 000 à 2 499 m² / de + de 2 500 m² avec une surface résiduelle libre potentielle.

Le tissu urbain du centre bourg de Bubry et le bourg de Saint-Yves ont été identifiés en tant que supports principaux de l'urbanisation. Les STECAL en secteur Ah de Poulven, La Salette, Kernouzic font aussi l'objet de ce travail, où seules les dents creuses ont été identifiées.

Les hameaux et écarts situés en zones agricoles et naturelles, non répertoriés en tant que STECAL, n'ont pas été retenus et n'ont pas fait l'objet de cette analyse.

Les secteurs de projets en renouvellement urbain ou objets d'une Orientation d'aménagement et de programmation, ont été extraites des résultats et comptées à part.

Les zones d'extension urbaine potentielle, les équipements et espaces publics (dont voiries, stationnements, espaces verts communs, bassins de rétention des eaux pluviales, etc.) ont été déduits de ces potentialités.

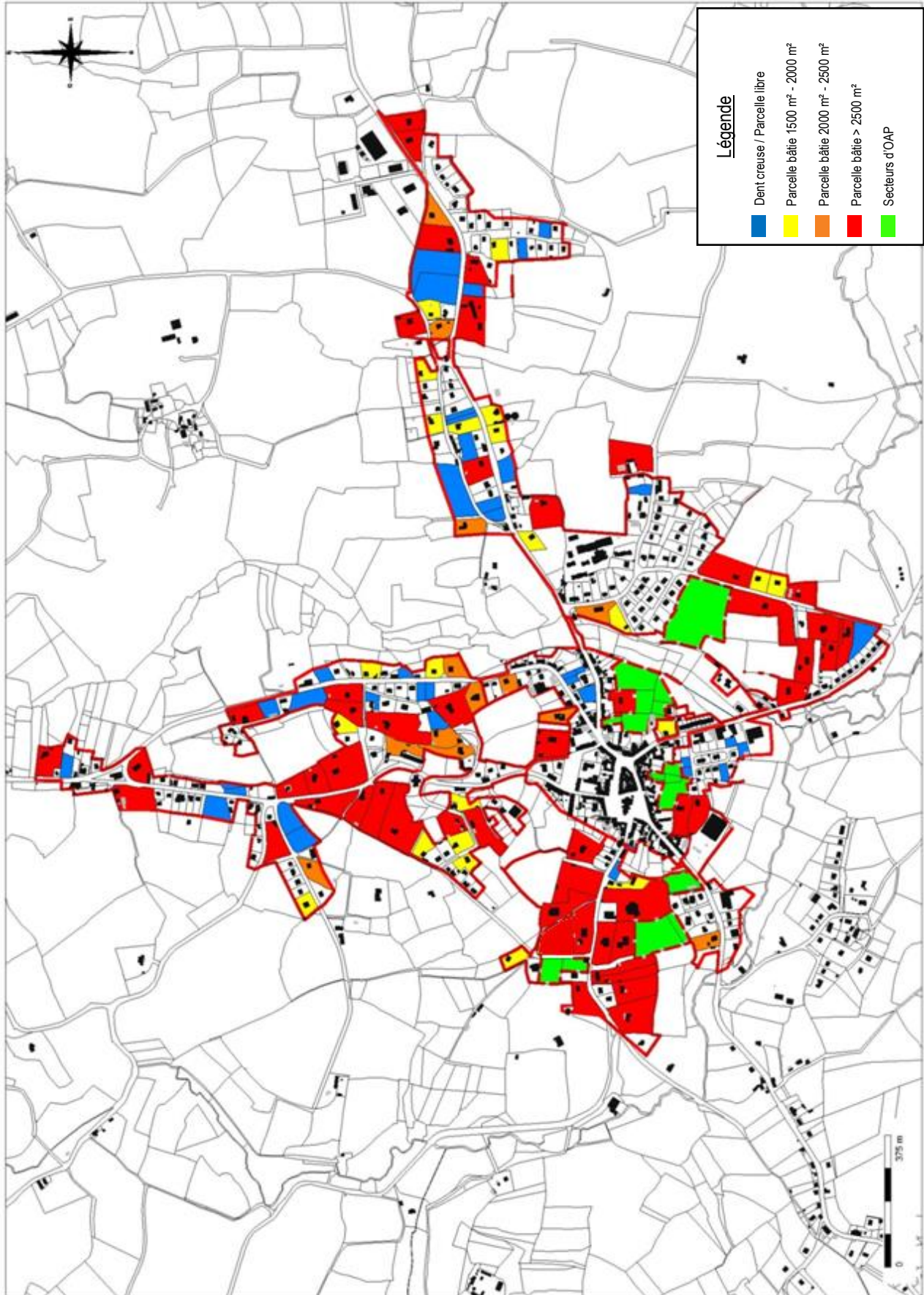


Il est à noter, qu'un **coefficient de dureté foncière**, tenant compte des situations de blocages, de murissements, d'inertie, etc. n'a été appliqué aux résultats théoriques que sur les dents creuses identifiées en zones Ua et Ub. Considérant la dynamique actuelle de la commune, il paraît pertinent de pondérer les résultats théoriques obtenus, considérant que sur l'ensemble des opportunités potentielles offertes par le tissu urbain, la commune de Bubry ne pourra toutes les mobiliser sur la durée de vie du PLU.

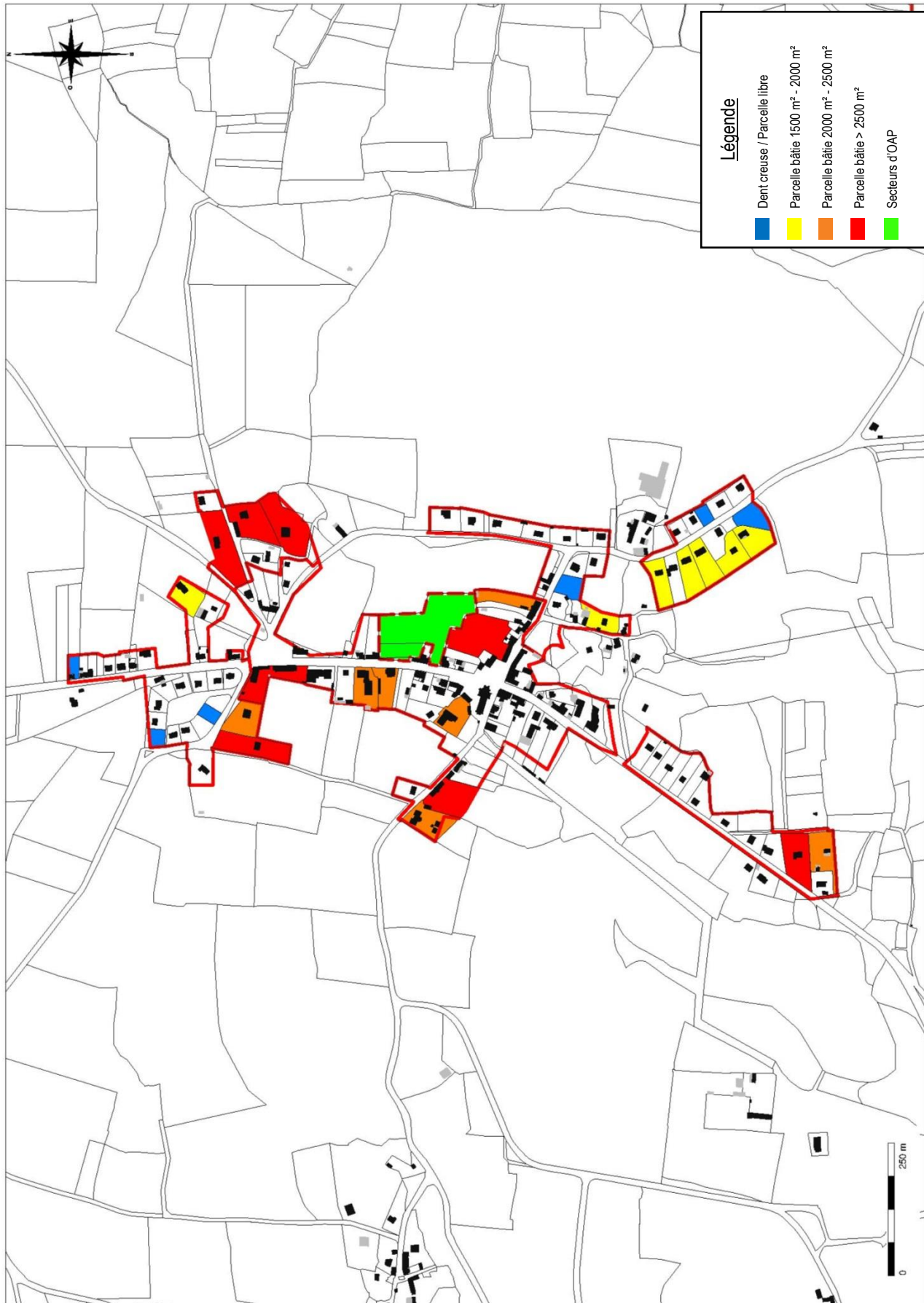
Ainsi, la commune paraît plus à même de mobiliser 50% de ces opportunités sur la durée de vie du PLU (10 ans) et 50% de ces opportunités au cours d'une future révision (20 ans) pour atteindre l'objectif de 100%.

Ce choix a mené la commune à considérer des objectifs ambitieux en termes de densité, de 10 logements minimum à l'hectare, contre une densité actuelle inférieure à 5 logements à l'hectare.

Carte des potentialités urbaines dans le bourg de Bubry :



Carte des potentialités urbaines dans le bourg de Saint-Yves :



Le nombre de logements potentiellement réalisables sur la durée de vie du PLU en potentialités urbaines peut être résumé par ce tableau :

POTENTIALITES EN TISSU URBAIN EXISTANT				
Espace résiduel non bâti (ou "dents creuses")	Surface (en ha)	Densité (log./ha)*	Dureté foncière**	Nombre de log.
<i>Dont : En secteur Ua</i>	0,4	10	50%	2
<i>Dont : En secteur Ub</i>	10,1	10	50%	51
<i>Dont : En secteur Ah au "cas par cas"</i>	1,4	10	0%	14
Sous-total Espace résiduel non bâti	11,9	10	50%	67

* Moyenne des densités observées dans le tissu auquel se rapporte chaque potentialité ** Phénomènes de blocage, mûrissement, inertie, etc.

Espace d'optimisation foncière (ou "Bimby")	Surface (en ha)	Densité (log./ha)*	Dureté foncière**	Nombre de log.
<i>Dont : En Secteur Ua</i>	2,2	4	0%	9
<i>Dont : En Secteur Ub</i>	32,9	3	0%	99
<i>Dont : En Secteur Ah</i>	nd	nd	nd	nd
Sous-total espace d'optimisation foncière	35,1	10	0%	108

* Moyenne des densités observées dans le tissu auquel se rapporte chaque potentialité ** Phénomènes de blocage, mûrissement, inertie, etc.

TOTAL POTENTIALITES EN TISSU URBAIN EXISTANT	47,0	3,7		174
---	-------------	------------	--	------------

SYNTHESE DE L'ANALYSE DES LOGEMENTS

- ✓ **Une croissance du parc de logements alimentée en partie par la hausse des résidences secondaires révélateur de l'attrait touristique de la commune**
- ✓ **Un parc présentant 11% de logements vacants en 2009**
- ✓ **Une commune touchée par le phénomène généralisé du desserrement (de 2,2 à 2,1 pers/lgt entre 1999 et 2009) alors que la taille moyenne des logements augmente sur cette même période**
- ✓ **Un parc de logements insuffisamment diversifié représenté par des maisons individuelles, souvent de grandes tailles et occupées le plus souvent par des propriétaires. Cette caractéristique peut empêcher l'installation des jeunes ménages**

4. Données économiques

4.1. Population active et chômage

Tableau présentant la répartition des actifs et des inactifs en 1999 et en 2009 :

	2009	1999
Ensemble	1 344	1 296
Actifs en %	70,2	66,7
dont :		
actifs ayant un emploi en %	63,3	59,5
chômeurs en %	6,9	6,9
Inactifs en %	29,8	33,3
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	6,3	9,7
retraités ou préretraités en %	13,9	12,5
autres inactifs en %	9,6	11,0

Les actifs de la commune représentent plus de 70% de la population. Parmi les inactifs, les retraités ou préretraités représentent environ 15%. Cette caractéristique indique une place importante de la population âgée dans la structure socio-économique du territoire communal, liée notamment à la présence de la maison de retraite.

La population active de la commune est restée stable entre 1999 et 2006 ce qui soulève un maintien de cette catégorie de population sur Bubry.

4.2. Répartition des catégories socioprofessionnelles des actifs

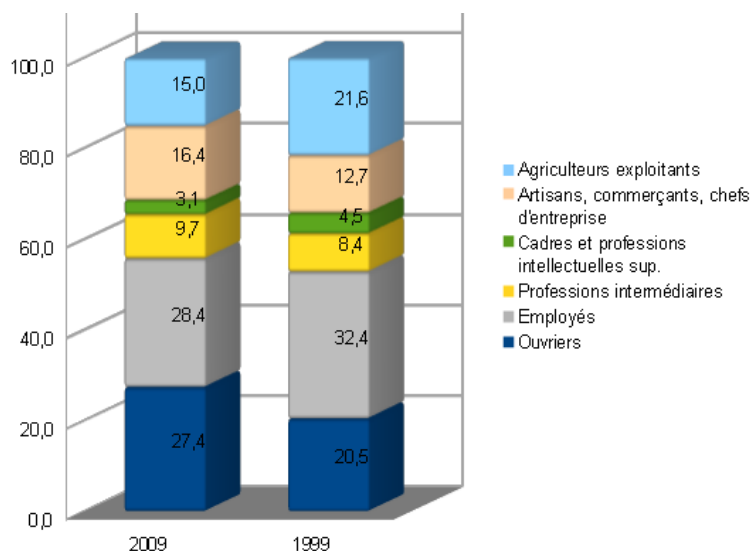
Tableau présentant la répartition des catégories socioprofessionnelles en 1999 et en 2009 :

	2009	1999
Agriculteurs	75	116
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	83	68
Cadres et professions intellectuelles	16	24
Professions intermédiaires	49	45
Employés	143	174
Ouvriers	138	110
TOTAL	504	537

La population active de Bubry est représentée en partie par la catégorie des employés avec une part de 32,4%, plus importante que la moyenne du canton et du département. Ce sont ensuite les agriculteurs et les ouvriers qui occupent la structure économique du territoire avec respectivement 21,6% et 20,5%. En effet, la population agricole demeure très présente tant dans la structure économique que sociale de la commune. Pour comparaison, la catégorie des agriculteurs est nettement moins représentée sur les deux autres entités territoriales (13,6% et 5,7%).

Les artisans et commerçants sont également bien présents sur la commune avec une part de 12,7%.

Graphique présentant la répartition des catégories socioprofessionnelles en 1999 et en 2009 :



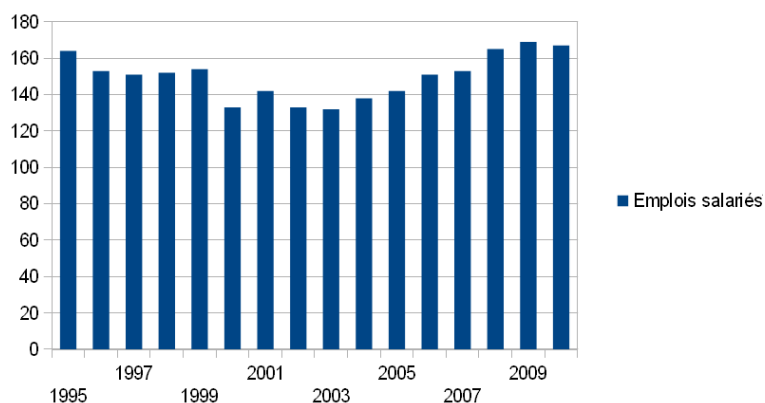
A l'inverse, les catégories de cadres et professions intellectuelles ainsi que les professions intermédiaires sont moins bien représentées occupant 4,5% et 8,4% de la population active de Bubry. Cette faible représentativité s'observe notamment au regard des parts plus importantes qu'occupent ces deux catégories sur le canton et le département. Les professions intermédiaires constituent plus de 20% des actifs du département, de même que les cadres et professions intellectuelles qui représentent près de 14% des actifs du canton.

Il est à noter que les catégories socioprofessionnelles les plus présentes sur la commune sont généralement caractérisées par des catégories à faible qualification et aux revenus modestes, donnée à intégrer dans la réflexion des besoins en termes d'habitat.

4.3. Emploi

4.3.1. L'évolution de l'emploi

Tableau présentant l'évolution de l'emploi privé entre 1995 et en 2010 :



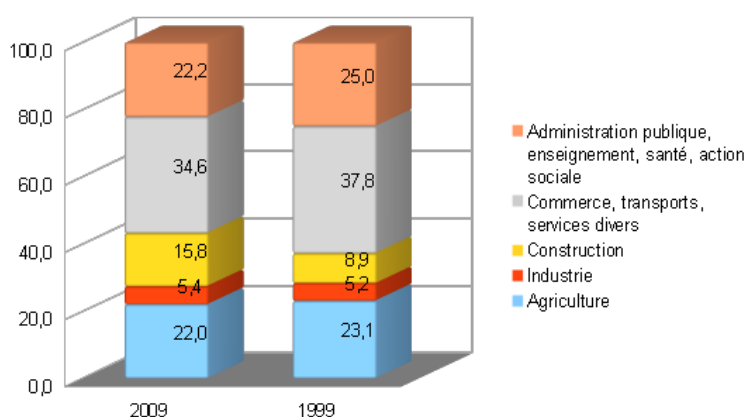
L'évolution de l'emploi salarié sur la commune de Bubry, même s'il ne concerne que le secteur privé, permet d'avoir un aperçu de la dynamique économique du territoire. Après une période de fluctuation dans les années 1990, la commune connaît une croissance globale de l'emploi passant de 133 en 2000 à 167 en 2010. Cette croissance soulève une situation positive de l'économie de la commune en termes de développement d'activités et d'installations d'entreprises.

4.3.2. La répartition de l'emploi

Tableau présentant la répartition de l'emploi en 1999 :

	Nombre	%
Ensemble	504	100,0
Agriculteurs exploitants	75	15,0
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	83	16,4
Cadres et professions intellectuelles sup.	16	3,1
Professions intermédiaires	49	9,7
Employés	143	28,4
Ouvriers	138	27,4

Graphique présentant l'évolution de la répartition de l'emploi entre 1999 et 2009 :



L'économie de la commune, en 1999, était assurée en grande partie par le secteur tertiaire occupant 62,8% des emplois. Vient ensuite l'agriculture qui alimente 23,1% des emplois de la commune en 1999 et qui constitue un élément indispensable à l'économie locale.

Le secteur de la construction était également non négligeable puisqu'il occupait près de 9% des emplois de la commune. L'industrie était quant à elle peu présente (environ 5%) au regard de sa place plus importante sur le département et le canton.

Depuis 1999, l'évolution des emplois salariés privés met en exergue l'émergence et la place de certains secteurs dans l'économie de la commune.

Le commerce maintient une place importante, de même que le domaine de l'éducation, de la santé et du social qui s'est développé sur la commune.

Le secteur de la construction tient une place de plus en plus incontournable, à mettre en relation avec le développement de l'habitat pavillonnaire de ces 15 dernières années. Également, le service aux particuliers constitue un secteur d'emplois non négligeable sur la commune.

Enfin, bien que l'industrie soit peu représentée sur la commune, celle liée à l'agroalimentaire semble se maintenir.

Se dessine progressivement une nouvelle économie sur la commune davantage tournée vers l'économie dite résidentielle et vers le service à la population.

4.4. Migrations et mobilité

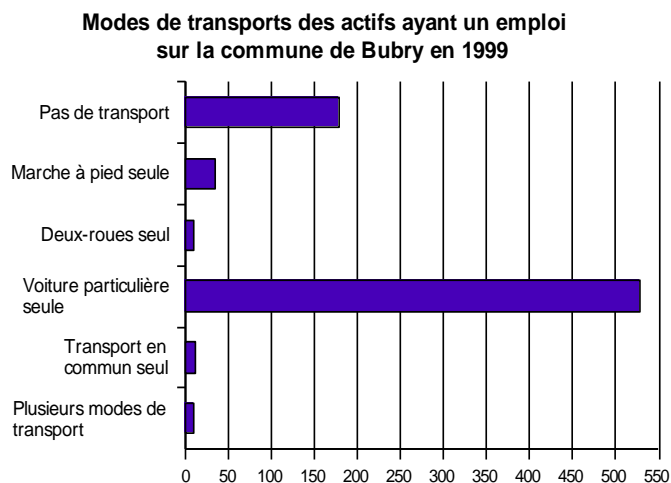
LIEU DE RESIDENCE - LIEU DE TRAVAIL			
Actifs ayant un emploi	1999	Évolution de 1990 à 1999	2013
Ensemble	776	0	876
Travaillent et résident :			
- dans la même commune	402	-20,4	317
En %	52	-13,3 points	
dans deux communes différentes	371	38,4%	559
-dans la même unité urbaine	0	///	/
-du même département	344	41,6%	514
- de départements différents	27	8%	35

En 1999, avec 52% des actifs travaillant sur la commune, Bubry s'affirme comme petit pôle économique qui lui permet d'offrir des emplois à sa population.

Il n'en demeure pas moins que 48% des actifs partent travailler en dehors de la commune. En effet, de part sa situation géographique, Bubry n'échappe pas à l'influence économique qu'exerce les pôles comme Pontivy ou Lorient.

En 2013, la part de personnes travaillant et résidant dans la même commune est en nette baisse, elle atteint 36% des actifs ayant un emploi.

MODES DE TRANSPORT EN 1999			EN 2013	
Actifs ayant un emploi	Nombre	En %	Nombre	En %
Ensemble	773	100%	876	100%
Pas de transport	179	23,2%	118	13%
Marche à pied	35	4,5%	30	3,4%
Un seul mode de transport :	549	71%	/	
-deux roues	10	1,3%	15	1,7%
- voiture particulière	528	68,3%	693	79,1%
- transport en commun	11	1,4%	20	2,2%
Plusieurs modes de transport	10	1,3%	/	



Comme sur la plupart des territoires ruraux, les actifs utilisent pour l'essentiel (68,3%), dans leurs déplacements domicile-travail, leur voiture particulière. La fuite de près de la moitié des actifs vers les pôles d'emplois voisins renforce l'utilisation prédominante de la voiture.

Il est à noter que 23,2% des actifs n'utilisent pas de transports, certainement représentés par les agriculteurs, commerçants et artisans de la commune.

Les autres modes de transports étaient donc peu développés par les actifs de la commune de Bubry en 1999 avec une utilisation de seulement 1,4% des transports en commun, 1,3% des deux roues. A noter que les déplacements piétons sont non négligeables utilisés par 4,5% des actifs.

L'utilisation excessive de la voiture provoque des flux routiers importants, nuisibles pour l'environnement du territoire et génèrent des coûts de carburants qui sont de moins en moins supportables pour une population à faibles et moyens revenus. Toutefois, le covoiturage connaît un développement récent qui constitue de plus en plus un mode de déplacement alternatif.

En 2013, la voiture conserve une place prédominante dans les déplacements domicile-travail puisque 79% des actifs l'utilisent.

4.5. Activités économiques communales

4.5.1. Évolution de l'activité agricole

4.5.1.1. Évolution de l'activité

Tableau présentant l'évolution du nombre d'exploitants agricoles sur le territoire communal entre 1979 et 2000 :

	Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne (ha)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	128	113	76	25	27	47
Autres exploitations	94	55	22	8	8	5
Toutes exploitations	222	168	98	18	21	38
Exploitations de 35 ha et plus	23	32	54	46	43	57

Sur une superficie totale de 6 909 ha, l'agriculture dispose d'une SAU communale de 3 747 ha en 2010 (soit près de la moitié du territoire).

Tableau présentant l'évolution de l'agriculture sur le territoire communal entre 1988 et 2010 :

Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune			Travail dans les exploitations agricoles en unité de travail annuel			Superficie agricole utilisée en hectare		
2010	2000	1988	2010	2000	1988	2010	2000	1988
73	98	168	127	144	228	3 747	3 681	3 485

Cette activité agricole, très importante sur la commune, connaît toutefois, comme sur la plupart des autres territoires ruraux, une évolution en baisse marquée par la diminution des exploitations agricoles qui est passée de 168 à 73 exploitations professionnelles entre 1988 et 2010.

Entre 1988 et 2010, la superficie agricole utilisée ayant augmentée, et le nombre d'exploitations ayant diminué, les exploitations agricoles voient leur taille s'accroître.

4.5.1.2. Types d'activités agricoles

Tableau présentant les types d'activités agricoles sur le territoire communal en 1979, 1988 et en 2000 :

	Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	221	161	94	3 979	3 485	3 681
Terres labourables	216	155	86	3 443	2 895	2 904
dont céréales	171	126	73	608	596	921
Superficie fourragère principale	219	153	88	3 259	2 755	2 529
dont superficie toujours en herbe	204	97	82	530	578	774
Blé tendre	61	64	43	116	149	314
Orge et escourgeon	87	58	22	204	160	124
Maïs grain et maïs semence	4	15	33	21	84	256
Maïs fourrage et ensilage	156	117	62	517	710	633
Prairies temporaires	201	130	73	1 983	1 429	1 109
Légumes frais et pommes de terre	175	37	10	89	54	78

L'agriculture de Bubry est assurée à la fois par la culture et l'élevage, avec une dominance de l'activité d'élevage, la superficie destinée au fourrage s'élevant encore en 2000 à 2 529 ha.

Orientation technico-économique de la commune		Superficie en terres labourables en hectare			Superficie en cultures permanentes en hectare			Superficie toujours en herbe en hectare		
2010	2000	2010	2000	1988	2010	2000	1988	2010	2000	1988
Granivores mixtes	Polyculture et polyélevage	3 251	2 904	2 895	1	0	s	483	774	578

La culture est davantage tournée vers l'activité céréalière qui a vu sa superficie augmenter passant de 608 à 921 ha entre 1979 et 2000. Ce sont essentiellement le maïs dont les $\frac{3}{4}$ sont cultivés pour le fourrage et l'ensilage (et donc à destination de l'élevage) ainsi que le blé qui y sont cultivés. L'agriculture comprend également la culture d'orge ainsi que quelques activités maraîchères.

Une grande partie des surfaces est destinée à l'activité d'élevage. Celle-ci est en grande partie tournée vers l'élevage de volailles avec en 2000 144 030 têtes, effectifs en forte augmentation depuis 1979. Cette activité comprend l'élevage de poulets (57 113 têtes en 2000), de poules (pour la production des œufs de consommation avec 55 536 têtes en 2000) et de dindes avec 31 019 têtes.

Tableau présentant l'évolution de la taille du cheptel sur le territoire communal entre 1988 et 2010 :

Cheptel en unité de gros bétail, tous aliments		
2010	2000	1988
11 082	9 866	8 099

Egalement, l'élevage porcin est très présent dans l'agriculture de la commune avec 9 444 têtes en 2000, en croissance depuis 1979. L'activité bovine est encore présente avec 4 874 têtes en 2000.

Globalement, le cheptel (en unité gros bétail), est en augmentation depuis 1988. Cette caractéristique est en corrélation avec l'agrandissement des exploitations agricoles sur le territoire communal.

Tableau présentant l'évolution de la taille du cheptel sur le territoire communal entre 1988 et 2010 :

	Exploitations			Effectif		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total bovins	188	118	76	5402	4565	4874
Dont total vaches	181	113	75	3230	2718	2518
Total volailles	205	113	26	71493	98185	144030
Vaches laitières	178	105	69	3171	2640	2308
Brebis mères	6	4	4	276	139	19
Total porcins	43	19	15	2515	4947	9444
dont truies mères	9	10	7	268	456	880
dont porcs à l'engraissement, verrats	42	16	15	1363	3093	5823
Poulets de chairs et coqs	160	20	13	44300	47846	57113
Dindes et dindons	26	3	9	11866	18810	31019
Poules pondeuses œufs de consommation	...	108	19	...	31273	55536

4.5.1.3. Les chefs d'exploitations et co-exploitants

Tableau présentant l'évolution de l'âge des chefs d'exploitations sur la commune entre 1979 et 2000 :

	1979		1988		2000	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
Moins de 40 ans	34	15,3%	58	32%	38	30,4%
40 à 55 ans	95	42,8%	48	26,6%	63	50,4%
55 ans et +	93	41,9%	75	41,4%	24	19,2%
TOTAL	222	100%	181	100%	125	100%

L'évolution de la structure par âge des chefs d'exploitations et co-exploitants montre un rajeunissement de la population agricole.

En effet, depuis 1979, la commune assiste à une augmentation de la part des exploitants âgés de moins de 40 ans passant de 15,3% à 30,4% entre 1979 et 2000. Les exploitants âgés de 40 à 55 ans ont également augmenté passant de 42,8% à 50,4% entre 1979 et 2000.

A l'inverse, les plus de 55 ans ont beaucoup diminué dans la structure par âge des exploitants passant de 41,9% à 19,2%.

Le rajeunissement des exploitants est un élément très positif pour l'avenir de l'agriculture sur le territoire et est signe de dynamisme et de pérennité de cette activité.

4.5.2. 4.5.2 Les activités industrielles et tertiaires

ZAE de Kerlevic

La commune possède une zone d'activités économiques artisanales intercommunale de 12,5 ha : la ZAE de Kerlevic. Cette zone se localise à l'Est du bourg de Bubry le long de la route de Melrand. Il existe aujourd'hui des disponibilités foncières d'accueil de nouvelles entreprises, 9 hectares non viabilisés.

Liste des entreprises présentes sur la ZAE de Kerlevic

Entreprises	Activités
Garage COLLIN	Réparation – vente automobile
C.B.R	Charpente bois
NIGNOL JMC	Menuiserie bois
LA POSTE	Centre d'exploitation postal
SIFAB	Travaux forestiers



Surface totale : 12,5 ha
Surface commerciale : 3 ha
Surface disponible non viabilisés : 9ha

DEFINITION DES SURFACES

Surfaces occupées

Dont voirie et espaces verts

Surfaces commercialisables (viabilisées)

Total surface urbanisée

Surfaces réserve foncière

TOTAL DES SURFACES

SURFACES CONCERNEES

29 585 m²

2 780 m²

3 063 m²

32 648 m²

84 085 m²

116 733 m²

La zone d'activités économiques de Kerlevic a pour vocation d'accueillir toutes entreprises artisanales, tertiaires, commerciales, semi-industrielles, de logistiques et de services.

Elle s'appuie essentiellement sur un développement endogène et a pour objectif premier de répondre à des besoins d'entreprises locales souhaitant s'installer ou se développer dans un environnement de proximité. Cette orientation n'exclut pas la venue d'entreprises extérieures à la commune.

Actuellement, il reste 1 parcelle de 1 030 m² à céder. Une fois cet ensemble commercialisé ou dans le cadre de projets d'installation sollicitant des emprises foncières plus importantes, il est envisagé d'étendre la ZAE de Kerlevic sur les surfaces non viabilisées.

Autres activités

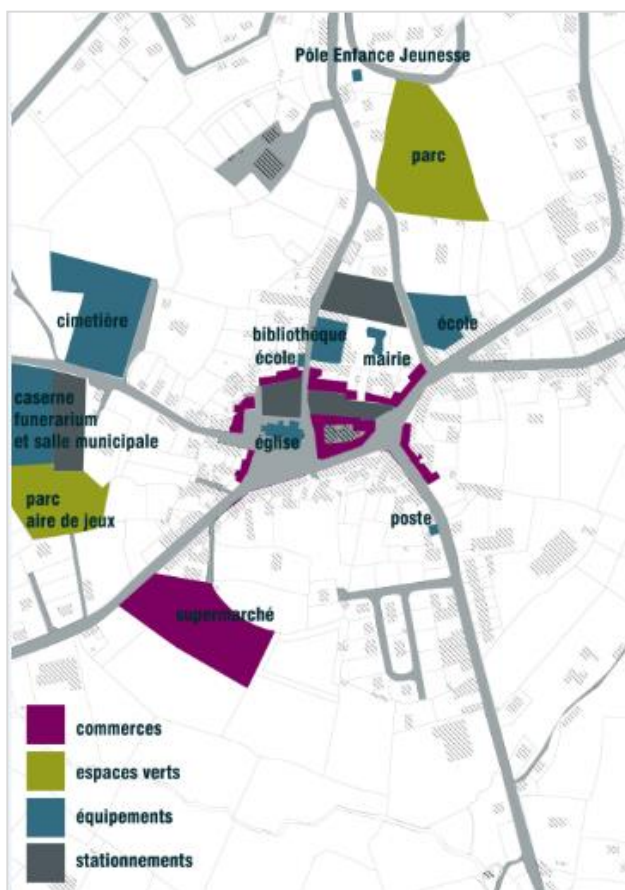
La commune dispose également d'une variété d'activités artisanales et tertiaires. Plusieurs entreprises liées aux bâtiments (maçons, menuisiers, plâtriers, etc) sont présentes sur la commune. Les autres activités sont variées : électricien, plombier, ambulancier, etc.

Plus d'une trentaine d'activités se répartissent sur l'ensemble du territoire, au sein des divers petits quartiers qui se sont développés sur la commune. Elles se situent essentiellement dans sur le bourg de Bubry et sur le bourg de Saint-Yves ainsi que le long des axes principaux de communication.

4.5.4. Les activités commerciales

Les commerces et services sont principalement regroupés dans le centre-bourg de Bubry. Dans une moindre mesure, le bourg de Saint Yves possède quelques commerces et services.

Fonctionnalité urbaine du centre bourg de Bubry



S

Au le bourg de Bubry, les commerces sont principalement implantés au cœur de bourg, autour des places du Commerce, place Franchet d'Esperey et place de l'église.

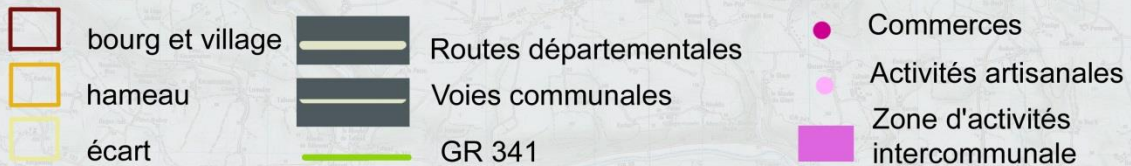
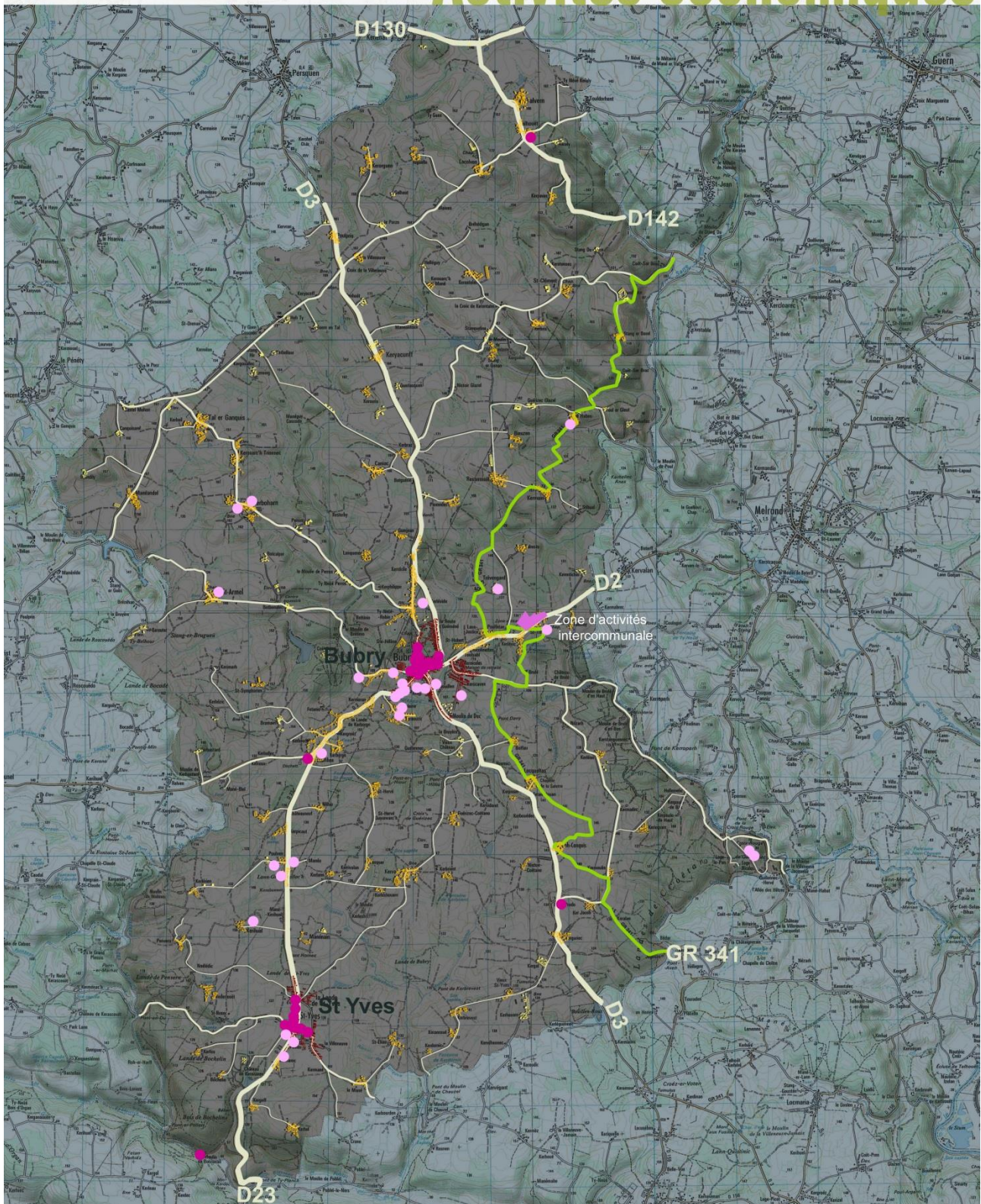
Ils disposent d'une bonne accessibilité avec plusieurs espaces de stationnement qui sont offerts sur cette place.

Le supermarché se situe quant à lui à la sortie du bourg, au Sud.



Communes de Bubry(56)
Diagnostic territorial

Activités économiques



4.5.5. Les activités touristiques

Structures	Nombre	Capacité
Gîtes ruraux	7	Accueil de 4 à 12 personnes, pour une capacité maximale de 55 personnes
Auberge	1	-
Chambres d'hôtes	1	5 personnes
Hôtel des voyageurs	1	-
Capacité totale		60 personnes
Camping	1	100 emplacements

La commune dispose d'un niveau d'infrastructures touristiques relativement satisfaisant. En dehors des quelques restaurants, l'offre en hébergements est satisfaisante avec 7 gîtes ruraux, un hôtel, une auberge, des chambres d'hôtes et un camping. La capacité maximale d'accueil est de 60 personnes, sans compter le camping.

La commune dispose de potentialités touristiques avec ses nombreux sentiers de randonnées.

Ainsi, les structures d'accueil pourraient être développées et confortées à travers le PLU.

SYNTHESE DE L'ANALYSE ECONOMIQUE

- ✓ Un taux d'activité en hausse, fruit de l'augmentation de l'activité féminine mais une place importante des retraités (près de 40%) dans la structure socio-économique de la commune confirmant l'importance population âgée sur le territoire
- ✓ Une population active représentés par la catégorie des employés et ouvriers et une place prépondérante des agriculteurs (plus de 20%)
- ✓ Des catégories socioprofessionnelles correspondant le plus souvent à des catégories à faible qualification, les catégories de cadres et professions intermédiaires étant faiblement représentées
- ✓ Une évolution de l'emploi communal positive, signe d'un dynamisme économique de la commune
- ✓ Des emplois assurés pour 60% par le secteur tertiaire avec des secteurs en essor comme la construction, les services aux particuliers et le domaine du santé-sociale
- ✓ Une agriculture déterminante dans l'économie locale assurant plus de 20% des emplois
- ✓ Une situation économique qui permet à plus de la moitié des actifs de travailler sur la commune
- ✓ Une influence économique toutefois présente des pôles urbains voisins qui attirent l'autre moitié des actifs

- ✓ Des migrations domiciles-travail qui génèrent par conséquent d'importants déplacements, surreprésentés par l'utilisation de la voiture :
 - nuisibles à l'environnement
 - pesant sur le budget des ménages

- ✓ Une activité agricole très présente malgré une diminution des exploitations dominée par l'activité d'élevage, principalement de volailles et porcins. Une activité céréalière qui s'est accrue depuis 1979, représentée en grande partie par le maïs et le blé. Un rajeunissement important des exploitants agricoles, garant du dynamisme et de la pérennité de l'activité
- ✓ Des activités commerciales et des services principalement regroupées dans le bourg de Bubry mais également sur le bourg de Saint Yves, témoignant de la bi-polarité de la commune
- ✓ Des structures d'hébergement satisfaisante qui méritent cependant d'être confortées à travers le PLU

5. Equipements

La commune de Bubry, avec ses 2 325 habitants, dispose d'un niveau d'équipements très satisfaisant. En effet, la commune concentre un certain nombre d'équipements indispensables pour la vie de la population communale.

Bubry compte à son actif 8 comités de Chapelle et 33 associations réparties sur plusieurs domaines distincts : culturelles, sportives, humanitaires et sociales, patriotiques, associations de loisirs et d'animations et diverses.

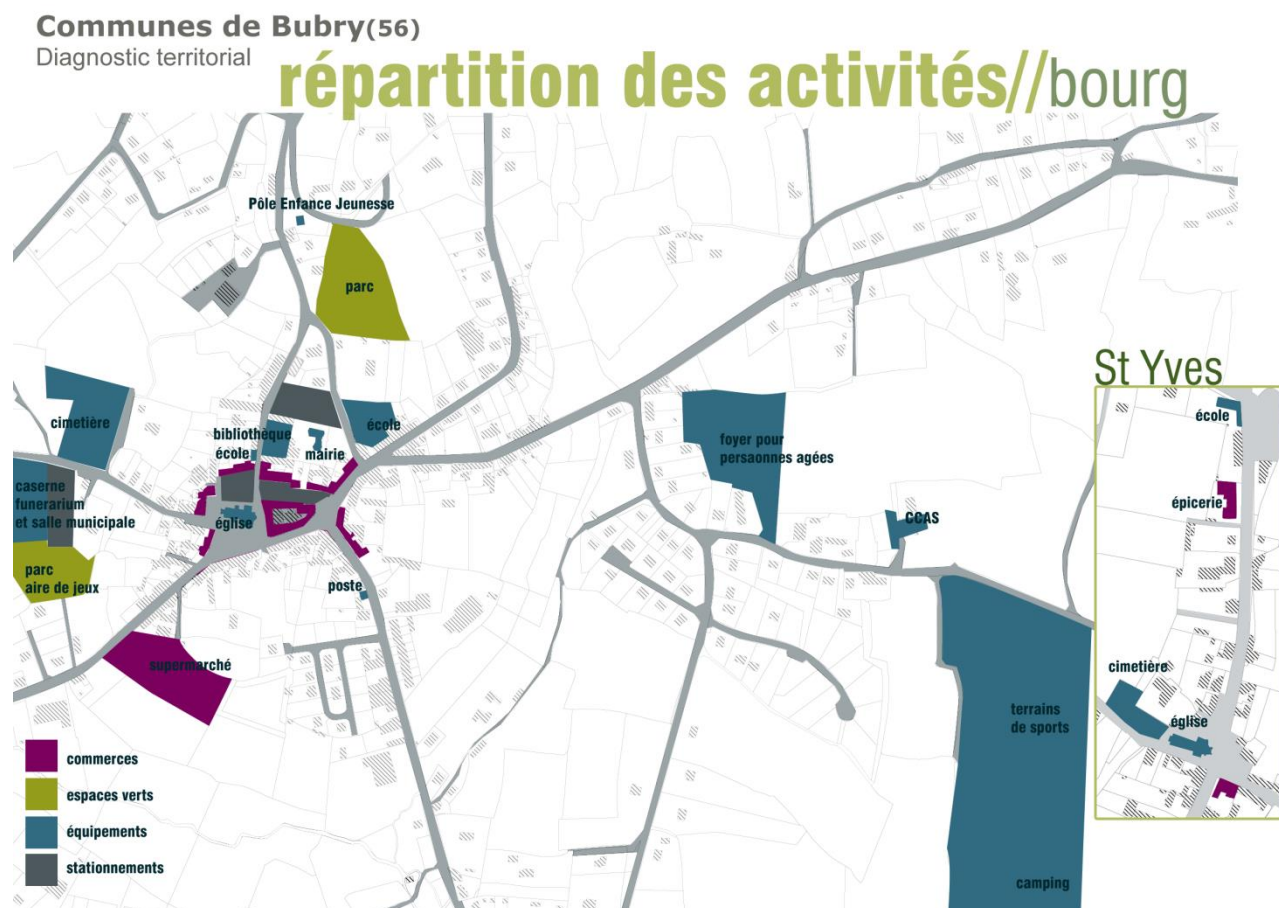
5.1. Equipements administratifs et généraux

5.1.1. Les équipements administratifs

La commune dispose de plusieurs équipements administratifs à savoir :

- La mairie ;
- La Poste ;
- Une gendarmerie ;
- Un centre de secours ;
- Les cimetières ;
- Un foyer logements pour personnes âgées ;
- Une salle des fêtes ;
- Une médiathèque.

Il existe également 8 églises ou chapelles réparties sur l'ensemble de la commune. Seule la chapelle Saint-Yves est inscrite à l'inventaire de Monuments Historiques. Cependant, l'ensemble des chapelles, éléments identitaires et historiques, seront à préserver au sein du PLU.



Le bourg de Bubry concentre la majeure partie des équipements communaux, autour de l'église. Néanmoins, le bourg de Saint-Yves fonctionne en autonomie et possède sa propre église, son cimetière et son école.

5.2. Equipements scolaires

La commune dispose d'une structure scolaire complète avec trois écoles, deux sur le bourg et une sur le bourg de Saint-Yves :

- Ecole Publique " la Feuillaison " - maternelle et primaire ;
- Ecole Privée " Ste Hélène " - maternelle et primaire ;
- Ecole Publique " Teir Dervenn " (St Yves).

La commune est desservie par les bus de ramassage scolaire qui amènent les enfants aux collèges et lycées à Plouay, Hennebont et Lorient.

Les effectifs scolaires

Effectifs scolaires des écoles				
2003	2004	2005	2006	2007
215	213	205	208	206

La commune enregistre une certaine stabilité au niveau de l'évolution des effectifs scolaires depuis 2003.

On note une légère baisse mais qui se stabilise dans le temps.

5.3. Equipements sportifs, de loisirs et culturels

La commune offre un niveau d'équipements de loisirs satisfaisant avec un complexe sportif situé à l'Est du bourg de Burby. Ces équipements apparaissent excentrés par rapport au centre dont la seule liaison est routière.

Une aire de jeu est également disponible à côté de la caserne des pompiers, à proximité immédiate du bourg.

La commune dispose de plusieurs équipements culturels comme :

- plusieurs salles de loisirs ;
- une médiathèque.

Ces équipements sont relativement regroupés, et sont implantés au cœur du bourg de Bubry.

5.4. Équipements sanitaires et sociaux

Plusieurs structures sociales et de santé sont présentes sur la commune et permettent de répondre aux besoins de la population :

- médecins, infirmiers, kinésithérapeutes, etc. ;
- foyer pour personnes âgées ;
- centre de secours ;
- Pôle enfance-jeunesse ;
- CCAS.

Tous ces équipements son très bien localisés au cœur du bourg.

SYNTHESE DE L'ANALYSE DES EQUIPEMENTS

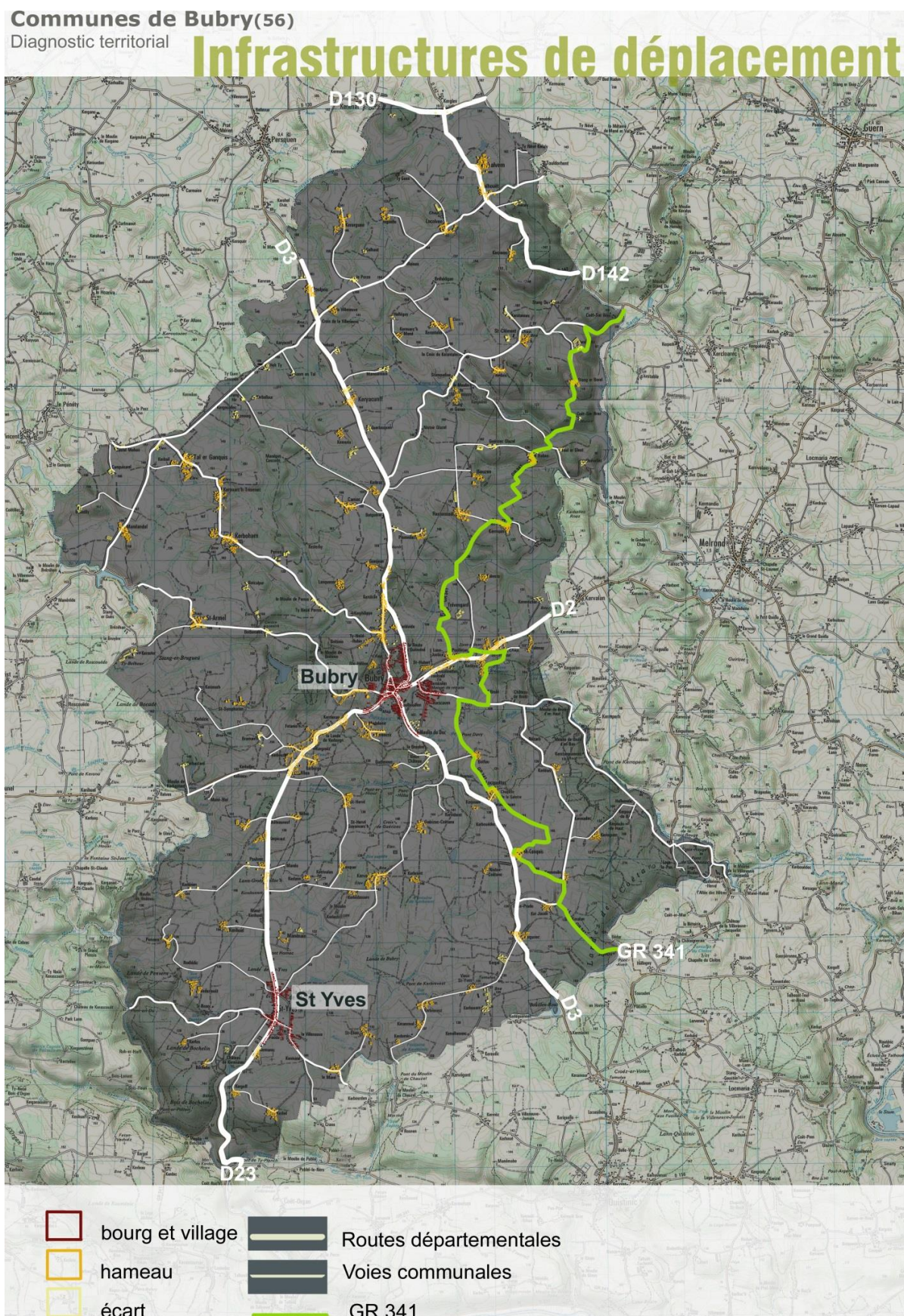
- ✓ **Le niveau d'équipements sur la commune est satisfaisant au regard du nombre d'habitants et permet de répondre aux besoins quotidiens de la population communale. Il constitue par ailleurs un élément attractif pour les nouveaux habitants**

- ✓ **La commune dispose d'une offre convenable de structures médicales et sociales qui permettent d'assurer les besoins de la population et accueille une structure pour personnes âgées : le foyer logements**

- ✓ **Les équipements scolaires sont bien développés sur le bourg centre et sur le bourg de Saint-Yves**

- ✓ **Les équipements sont principalement répartis sur le bourg centre. Le bourg de Saint-Yves possède également sa propre école et quelques équipements et services**

6. Réseaux



6.1. Réseau routier

Le territoire de Bubry est traversé par plusieurs départementales qui le relie aux pôles voisins, à savoir :

- la route départementale D2 qui mène à Pontivy et Plouay ;
- la route départementale D3 qui mène à Guéméné-Penfao et à la Nationale N24 ;
- la route départementale D23 qui mène à Lorient.

Ces départementales font notamment l'objet de marges de recul fixées par le Département. Ces marges sont les suivantes :

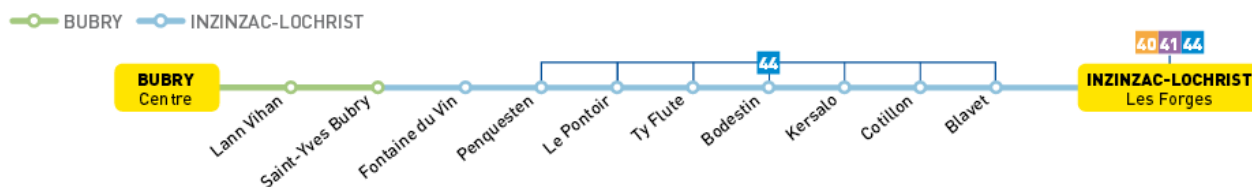
- Concernant la RD2 :
 - En zone U et AU en agglomération : la distance de recul est à étudier selon le contexte communal.*
 - Pour toutes les autres zones : la distance de recul est de 50 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.*
- Concernant les autres départementales (RD3, 23, 130 et 142) :
 - En zone A et N : la distance de recul est de 35 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.*
 - En zone U et AU hors agglomération : la distance est de 0 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.*
 - En zone U et AU en agglomération : la distance de recul est à étudier selon le contexte communal.*

Le reste du territoire est maillé par un réseau de voies communales qui viennent desservir les hameaux, habitats isolés et exploitations agricoles.

La circulation et l'accessibilité au sein du centre du bourg est globalement bien assurée, notamment de part le réaménagement du centre. Il est à rappeler que le développement le plus souvent linéaire de l'urbanisation sur la commune crée une organisation qui multiplie et intensifie les flux de circulation.

6.2. Réseau de transports en commun

Itinéraire de la ligne 45



Le réseau de transports mis en place par Lorient Agglomération, autorité organisatrice des transports urbains, est exploité par la CTRL, société filiale du groupe Keolis. Le territoire de l'agglomération est desservi par 31 lignes terrestres et maritimes régulières.

Un seul type de transport en commun est mis en place sur Bubry : le transport en bus. La ligne 45 relie Bubry à Inzinzac-Lochrist. Elle est en correspondance garantie avec la ligne 40 à Lochrist, qui dessert Lorient.

La commune est desservi par deux arrêts en centre ville et au sein du hameau de Saint-Yves.

En complément des lignes régulières, les Services de Proximité (SP) vous proposent des dessertes supplémentaires sur l'ensemble des communes de Lorient Agglomération. La commune de Bubry est concernée par plusieurs ligne de proximité :

- **SP202** PLOUAY Gare Routière - CLÉGUER <> Hennebont Lycées
- **SP302** BUBRY Persquen <> BUBRY écoles
- **SP303** BUBRY Poul Fetan <> BUBRY écoles
- **SP404** BUBRY Kerlevic <> PLOUAY Collèges
- **SP409** BUBRY Saint-Yves - QUISTINIC - INGUINIEL <> PLOUAY Collèges

La fréquence des trajets reste limitée avec des trajets assurés deux fois par jour en direction de Inzinzac . Le transport en covoiturage semble se développer sur la commune et devrait être de plus en plus courant au regard des coûts à la hausse du carburant.

A noter que le covoiturage est une pratique qui se développe fortement depuis quelques années, sur le territoire de l'agglomération. Des aires de covoiturage sont présentes sur territoire intercommunal, notamment le long des grands axes routiers. Bubry semble relativement éloignée des aires mises à disposition des usagers, la plus proche se situant à Plouay.

6.3. Réseau de liaisons douces

Le territoire de la commune de Bubry est traversé et maillé par de multiples circuits de randonnée qui permettent de profiter du cadre de la campagne.

La commune est tout d'abord traversée par le sentier de Grande Randonnée GR 341 et les sentiers de Petites Randonnées Pays de la Vallée du Blouet.



Plusieurs circuits et bouclages pédestres ont été également réalisés sur la commune :

- le Grand circuit ;
- le circuit de Saint-Clément ;
- le circuit de Brandifrouit ;
- le Tour du Bourg ;
- le circuit de Saint-Yves ;
- le circuit pédestre du patrimoine, sud de Bubry.

Au sein des zones d'habitats, les déplacements piétons sont de manière générale peu valorisés et développés hormis dans le centre de Bubry.

En effet, les espaces de voiries ont été requalifiés et réaménagés identifiant et sécurisant ainsi la place du piéton. Dans les zones d'extensions et le long des axes importants de communication notamment entre le centre de Bubry et le bourg de Saint-Yves, cette place est moins valorisée. Une piste cyclable permet de relier le centre-bourg à la maison de retraite.



Les circuits de randonnées à Bubry

circuit automobile et vélo



circuit de st Yve



circuit pédestre du patrimoine sud de Bubry



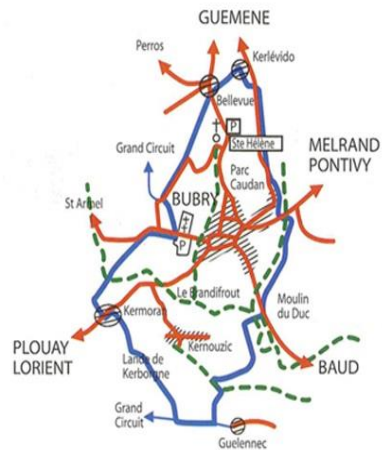
circuit du Brandirout



circuit de St Clément



le tour du bourg



le grand circuit



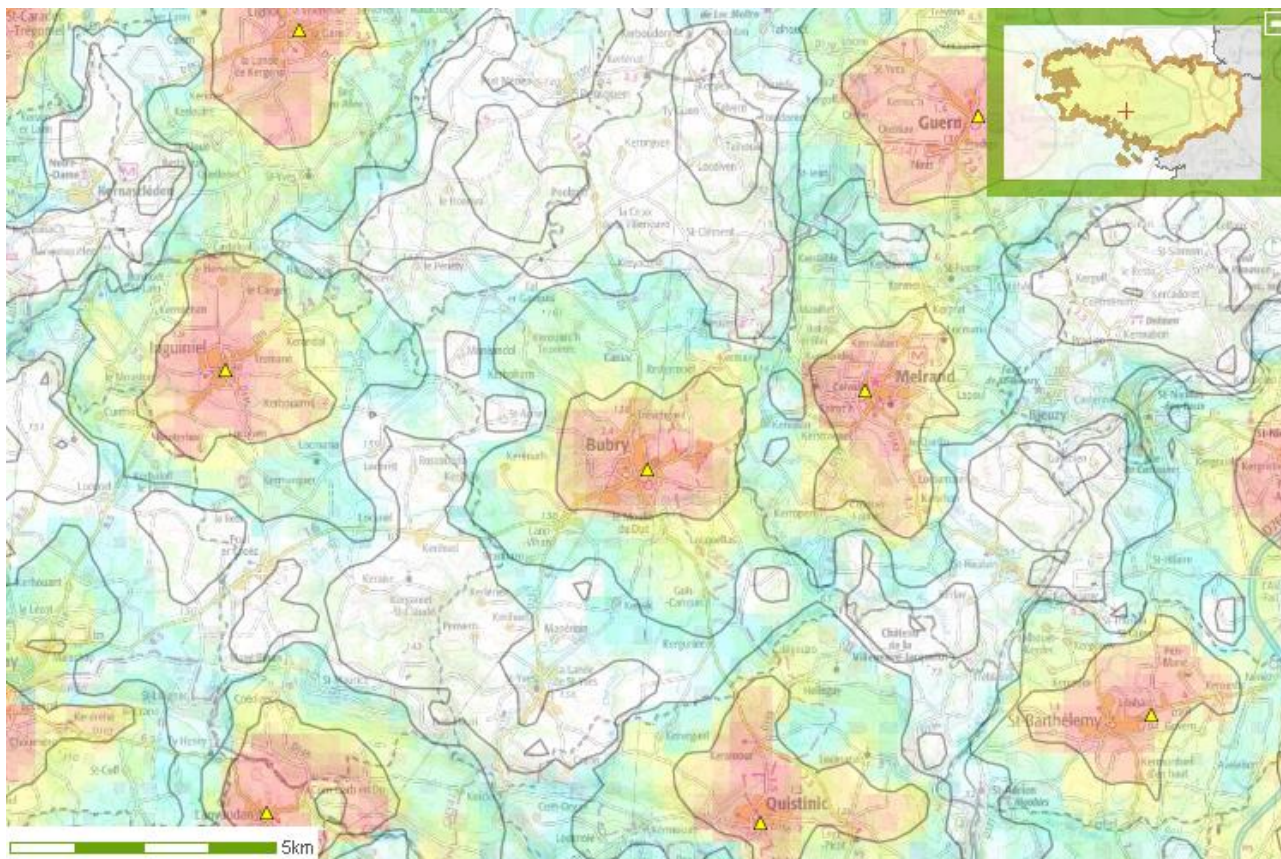
Source : les randonnées à Bubry, Mairie de Bubry

6.4. Réseau numérique

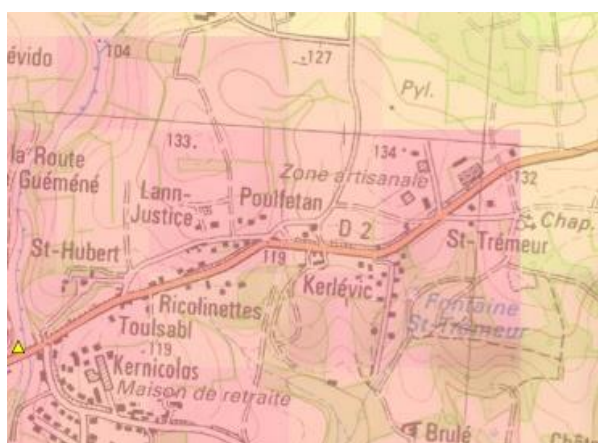
Les réseaux numériques constituent aujourd'hui des facteurs de développement pour un territoire communal

D'après la cartographie ADSL de la Préfecture de la Bretagne (carte consultable sur internet à l'adresse suivante : <http://cartelie.application.equipement.gouv.fr>), la commune de Bubry possède un Nœud de Raccordement Abonnés (NRA) permettant le rattachement au réseau téléphonique.

La commune possède une couverture ADSL supérieure à 6mb/s sur le bourg de Bubry.



La zone d'activités de Kerlévic se situe également dans la zone couverte par un réseau ADSL dont le débit est supérieur à 6 Mb/s. Ceci permet l'accueil de nouvelles activités liées à l'économie numérique.

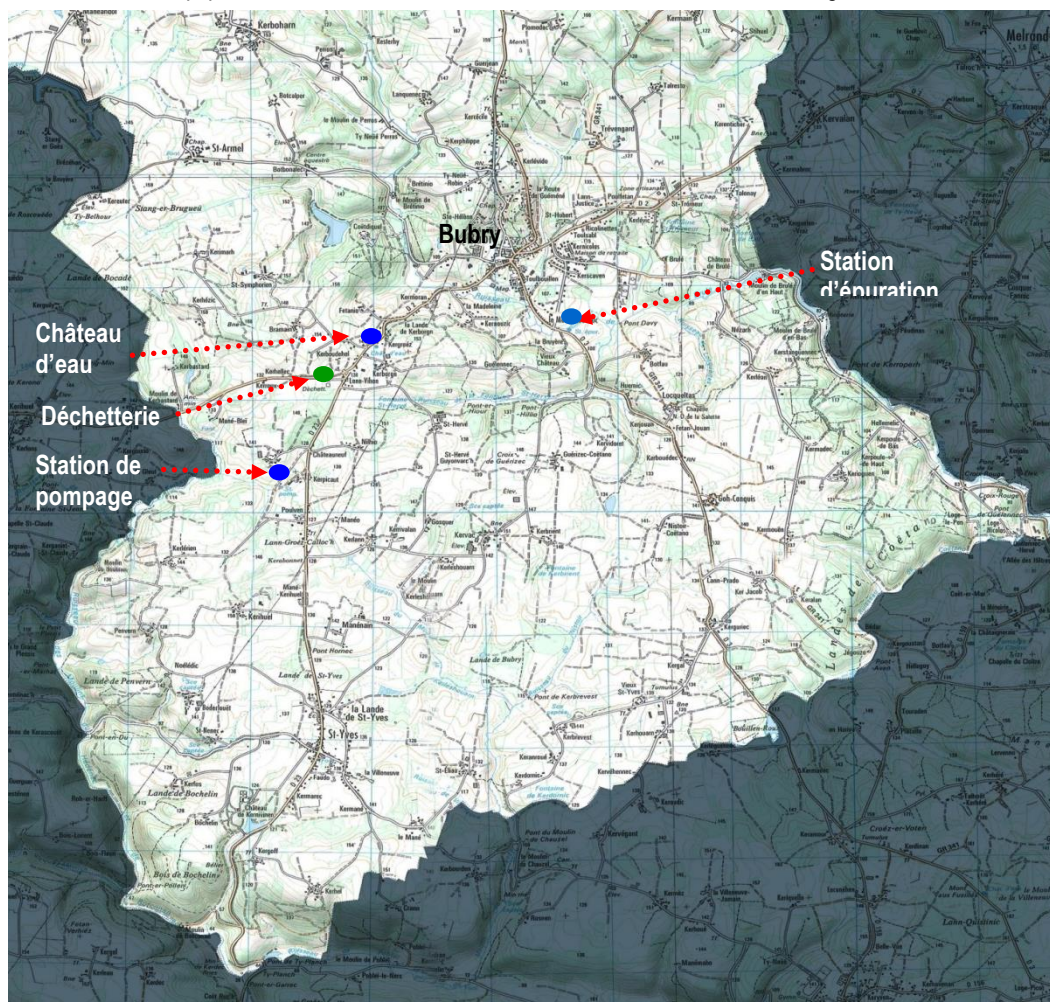


SYNTHESE DE L'ANALYSE DES INFRASTRUCTURES

- ✓ **Un territoire communal desservi par un réseau routier départemental satisfaisant qui lui permet d'être relié aux pôles voisins**
- ✓ **Des reculs par rapport aux axes des voies départementales à prendre en compte dans le développement de la commune**
- ✓ **Un territoire maillé par un réseau de voies communales qui viennent desservir les hameaux, habitats isolés et exploitations agricoles**
- ✓ **Des déplacements intensifiés par le développement d'une urbanisation linéaire de la commune**
- ✓ **La présence de nombreux sentiers de randonnée qui sillonnent le territoire et permettent de le découvrir**
- ✓ **Des déplacements doux plus difficiles et moins valorisés au sein et entre les zones urbaines**
- ✓ **Une place du piéton toutefois valorisée au centre du bourg de Bubry**

7. Eau et déchets

Localisation des équipements communaux en matière d'eau, d'assainissement et de gestion des déchets ménagers :



7.1. Eau potable

Le service public de l'eau potable de la commune de Bubry relève de la compétence de Lorient Agglomération, qui assure pour le compte de la commune, le traitement, le stockage et la distribution de l'eau potable. La gestion du service de l'eau est déléguée à la SAUR. Son contrat a pris effet au 1er janvier 2007 pour une durée de 12 ans.

Les 2 principaux points de prélèvement exploités dans la nappe souterraine sont situés à Kerpicaud en BUBRY et Manébaïl en PLOUAY ; ils ont produit 20 3610 m³ en 2011. Cette production a été complétée par 382 506 m³ achetés aux SIAEP d'Hennebont-Port-Louis, de Baud et de l'Ellé.

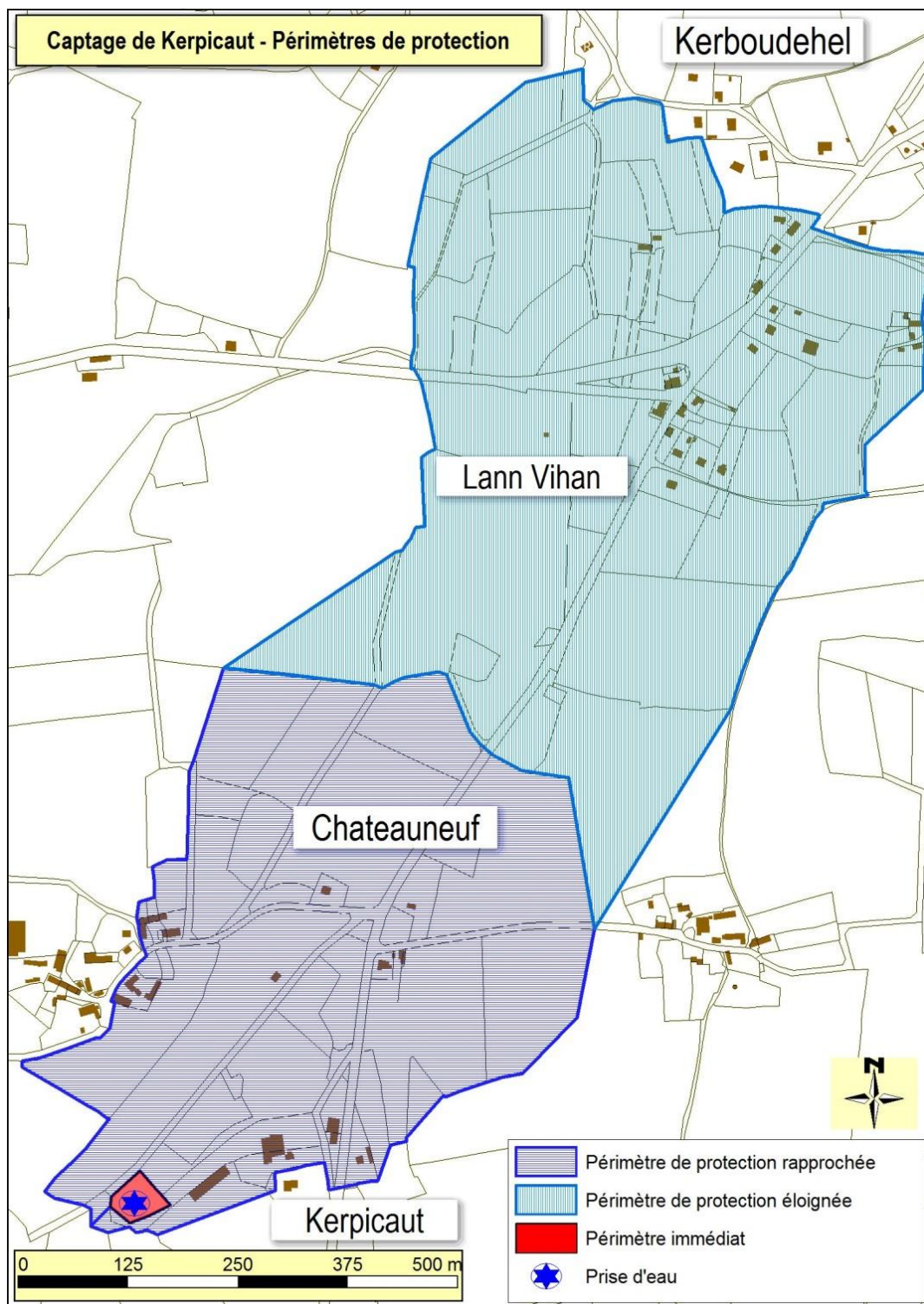
En 2010, la consommation moyenne était de 61 m³ par an et par abonné desservi.

Les périmètres de protection du captage de Kerpicaud ont été déclarés d'utilité publique par un **arrêté préfectoral du 29 novembre 1994**. La totalité de ces périmètres est sur le territoire communal.

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit environ 240 habitants supplémentaires d'ici 2025. La population de Bubry approchera les 2770 habitants en 2025.

L'augmentation du nombre d'habitants d'ici à 2025 devrait nécessiter environ 24 000 litres supplémentaire par jour (base : 100 l / jour / habitant). L'importation d'eaux vers le site de Tréauray devra donc être renforcée.

Périmètre de captage immédiat, rapproché et éloigné d'eau potable



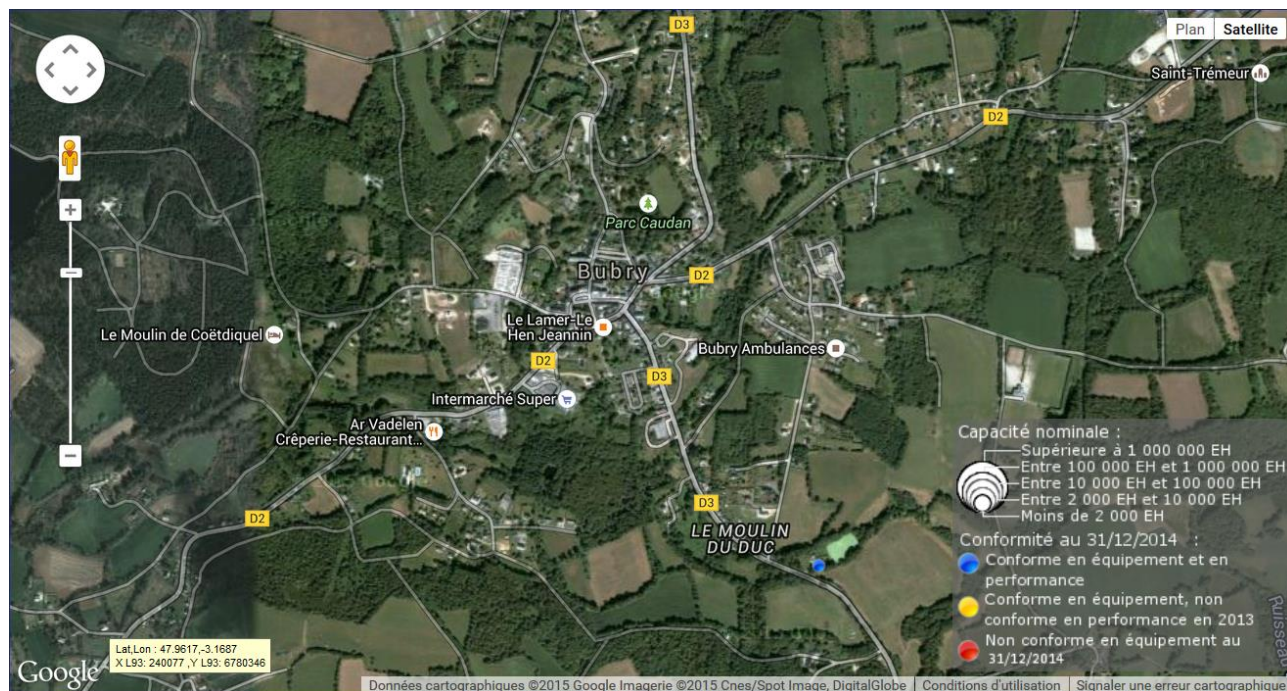
Source : Evaluation environnementale du PLU de Bubry, Géomatic Systèmes, 2013

À noter que ces périmètres seront amenés à évoluer, dans la mesure où un projet de création de forage à environ 200 m au nord de l'ouvrage actuel est à l'étude. Les enquêtes parcellaires sont en cours, et l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique n'est pas pris.

7.2. Assainissement eaux usées et pluviales

7.2.1. Assainissement des eaux usées

Le service d'assainissement est organisé par Lorient Agglomération. Le réseau collecte les eaux usées de 454 habitations ou immeubles ou autres consommateurs. Le réseau est composé de 10km de collecteurs et de 3 postes de refoulement. Le service est exploité en affermage. La société SAUR a la responsabilité du fonctionnement des ouvrages, de leur entretien et de la permanence du service. La commune garde la maîtrise des investissements et de la propriété des ouvrages.



BUBRY bourg		
<p>Description de la station</p> <p>Nom de la station : BUBRY bourg (Zoom sur la station)</p> <p>Code de la station : 0456026S0001</p> <p>Nature de la station : Urbain</p> <p>Réglementation : Eau</p> <p>Région : BRETAGNE</p> <p>Département : 56</p> <p>Date de mise en service : 01/11/1982</p> <p>Service instructeur : DDTM 56</p> <p>Maitre d'ouvrage : commune de Bubry</p> <p>Exploitant : SAUR centre Morbihan</p> <p>Commune d'implantation : BUBRY</p> <p>Capacité nominale : 1500 EH</p> <p>Débit de référence : 225 m3/j</p> <p>Autosurveillance validée : non validé</p> <p>Traitement requis par la DERU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Traitement approprié - Filières de traitement : Eau - Lagunage de finition Eau - Lit bactérien Boue - Epaissement statique gravitaire 	<p>Chiffres clefs en 2013</p> <p>Charge maximale en entrée : 385 EH</p> <p>Débit entrant moyen : 97 m3/j</p> <p>Production de boues : 8 tms/an</p> <p>Destinations des boues en 2013 (en tonnes de matières sèches par an) :</p> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> </div>	<p>Milieu récepteur</p> <p>Bassin hydrographique : LOIRE-BRETAGNE</p> <p>Type : Eau douce de surface</p> <p>Nom : ruisseau de Brandifroust</p> <p>Nom du bassin versant : BLAVET</p> <p>Zone Sensible : Rade de Lorient</p> <p>Sensibilité azote : Oui (Ar. du 22/02/2006)</p> <p>Sensibilité phosphore : Oui (Ar. du 22/02/2006)</p> <p>Voir le point de rejet (Double-cliquer sur le point pour l'effacer)</p> <p>Conformité équipement (31/12/2014 : prévisionnel) : Oui</p> <p>Respect de la réglementation en 2013</p> <p>Respect de la réglementation en 2012</p> <p>Respect de la réglementation en 2011</p> <p>Respect de la réglementation en 2010</p> <p>Respect de la réglementation en 2009</p> <p>Respect de la réglementation en 2008</p> <p>Conforme en équipement au 31/12/2008 : Oui</p> <p>Conforme en performance en 2008 : Oui</p>
<p>Agglomération d'assainissement</p> <p>Code de l'agglomération : 040000256026</p> <p>Nom de l'agglomération : BUBRY-Bourg</p> <p>Commune principale : BUBRY</p> <p>Tranche d'obligations : [200 ; 2 000] EH</p> <p>Taille de l'agglomération en 2013 : 385 EH</p> <p>Somme des charges entrantes : 385 EH</p> <p>Somme des capacités nominales : 1500 EH</p> <p>+ Liste des communes de l'agglomération :</p>		

Les eaux usées sont traitées par :

- La station d'épuration de la route de Baud de type lit bactérien à ruissellement d'une capacité nominal de 1 500 équivalent habitants (EH) ;
- La station d'épuration de Saint-Yves de type lagunage naturel d'une capacité nominal de 700 EH.

➤ Station d'épuration du bourg

Elle est dimensionnée pour **1 500 équivalents-habitants**, soit une charge de référence de :

Paramètres	DBO5 Kg d'O ₂ /j	DCO Kg d'O ₂ /j	MES Kg/j	NK Kg/j	Pt Kg/j
Charges de référence	90	180	135	21	4

Le débit de référence est fixé à 225 m³/j. Le milieu récepteur des eaux épurées est le ruisseau de Brulé (ou Brandifrou).
Les valeurs de rejet qui sont imposées à la station figurent dans le tableau suivant :

Paramètres	DBO _{5j}	DCO	MES
Ou			
Concentration maximales (mg/l)	30	90	30
rendement minimum (%)	60	60	50

L'auto-surveillance de la station est réalisée par la SAUR.

D'après les données disponibles (SAUR données du Rapport d'Activités du Délégué, 2010) citées dans l'étude de révision du zonage d'assainissement), la **marge disponible** peut être estimée entre 30 (charge de pointe) et 46 % (charge minimale) de la capacité nominale, sur la charge de pollution organique, ce qui indique une marge disponible sur l'ouvrage entre **450 et 800 équivalents habitants**.

➤ Lagunage de Saint-Yves

Il est dimensionné pour 700 équivalents-habitants, soit une charge de référence de :

Paramètres	DBO5 Kg d'O ₂ /j	DCO Kg d'O ₂ /j	MES Kg/j	NK Kg/j	Pt Kg/j
Charges de référence	42	84	63	10	2

Le débit de référence est fixé à 105 m³/j. Le milieu récepteur des eaux épurées est le ruisseau du Moulin de Kerleshouarn.

D'après les données disponibles (SAUR, données 2011), la **marge disponible** est estimée à 60 % de la capacité nominale, sur la charge de pollution organique, soit une disponibilité d'environ **430 équivalents habitants**.

Les secteurs relevant de l'**assainissement collectif** d'une part, et de l'**assainissement non collectif d'autre part**, ont été définis suite à une étude du zonage d'assainissement réalisée en 2003. Cette étude a ainsi mis en évidence des secteurs où la mise place d'un système d'assainissement non collectif présente des contraintes liées à la nature du sol. Ces secteurs ont été exclus des possibilités de construction neuve.

Ce zonage fait l'objet d'une révision, conjointement à l'élaboration du PLU, afin de procéder à son actualisation, et de le mettre en cohérence avec le document d'urbanisme. Le projet de zonage d'assainissement, formalisé en mai 2013 et adopté par la commune, sera soumis à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, en même temps que le PLU.

Les zones d'extension de l'urbanisation sont incluses dans la zone d'assainissement collectif : les eaux usées seront collectées et traitées par les deux ouvrages de traitement existant.

En revanche, la ZA de Poulfetan n'est pas raccordée au réseau, et ce raccordement n'est pas prévu.

Il conviendra donc :

- que le SPANC s'assure, pour chaque nouvelle installation d'entreprise, de la conformité du dispositif de traitement des eaux usées domestiques,
- de s'assurer, dans le cas où des eaux non domestiques seraient susceptibles d'être générées (lavage...) que des dispositifs de prétraitement adaptés soient prévus et mis en œuvre.

7.2.2. Assainissement des eaux pluviales

Le réseau d'eau pluvial s'étend sur environ 18,5 km de conduites et fossés, dont près de 8 km de canalisations. Il compte 411 regards, entrées de busages et exutoires. Il est majoritairement composé de conduites en béton. Quelques portions sont en PVC. Ce réseau est équipé de collecteurs, principalement en béton, dont les diamètres varient de Ø 180 à Ø 1000, et de fossés. Il dessert le bourg de Bubry et le hameau de Saint-Yves.

Au titre de la loi sur l'eau et du SAGE Blavet, un schéma d'assainissement des eaux pluviales est requis. L'élaboration de ce dernier a été prescrit par la commune en parallèle de la démarche de PLU. Les principaux problèmes enregistrés dans à cet occasion se situent sur le secteur du hameau de Saint-Yves. Au niveau du bourg, aucun problème particulier n'a été recensé.

Les résultats de la simulation mettent en évidence qu'une urbanisation non maîtrisée et non compensée (par la mise en œuvre d'ouvrages de régulation) conduit à une multiplication et une aggravation des désordres constatés au niveau des réseaux.

Afin de limiter les dysfonctionnements et d'œuvrer pour une meilleure gestion des eaux pluviales, ce derniers formule un certain nombre de recommandation et prévoit la réalisation de divers travaux afin de prévenir de toute pollution.

7.3. Ordures ménagères

7.3.1. La collecte et le traitement des déchets

Auparavant, la collecte des ordures ménagères relevait des prérogatives de la communauté de commune de Plouay. Depuis le 1er janvier 2014, Lorient Agglomération est dorénavant compétente.

Ainsi, sur le territoire de l'agglomération, deux systèmes d'organisation de la collecte cohabitent. Pour les communes de Brandérion, Cléguer, Gestel, Larmor-Plage, Lorient et Pont-Scorff, soit 79 000 habitants, un marché de prestations de service est confié à la société Loris. Sur le reste du territoire, dont la commune de Bubry, Lorient Agglomération assure directement la collecte des déchets ménagers.

Pour mener à bien sa politique de tri des déchets, de collecte sélective, de recyclage, Lorient Agglomération s'est dotée d'équipements modernes et respectueux de l'environnement (déchetteries, points d'apport volontaire, centre de trie et centre de traitement biologique de Caudan, centre d'enfouissement des "déchets ultimes" à Inzinzac-Lochrist, etc.).

Ainsi, à Bubry le service de collecte des déchets ménagers s'organise comme suit :

- 1 fois par semaine pour les emballages
- 1 fois par semaine pour les déchets ménagers résiduels des particuliers et 2 fois par semaine pour les gros producteurs

Les déchets ménagers et les emballages sont collectés de façon simultanée dans une benne tasseuse bi-compartmentée. La commune dispose d'une déchetterie pour particuliers.

En 2013 avant fusion des deux entités, un habitant de Lorient Agglomération produisait en moyenne **605 kg** de déchets par an, contre **536kg** de déchets par an pour un habitant de la communauté de communes de Plouay. Les trois déchets principaux produits par un habitant du territoire sont des déchets ménagers résiduels, des déchets végétaux et des gravats.

Sur ces deux territoires, les tonnes de déchets collectées sont stables voir en légères baisses et la part des déchets recyclés tend à augmenter.

Par exemple, depuis deux ans, les tonnages collectés place Lorient Agglomération parmi les rares collectivités dont les résultats sont déjà conformes aux objectifs 2015 du Grenelle de l'environnement. En 2009, plus de 153 kg/habitant/an de déchets ont été recyclés sous forme de matière, soit plus de deux fois plus que la moyenne nationale. La production de déchets ménagers résiduels (non recyclés), 218 kg/habitant/an, reste maîtrisée et faible par rapport à la moyenne française. Parallèlement, le tonnage enfui sur le site de Kermat a fortement diminué. Il est passé de 85 875 tonnes en 2003 à 43 263 tonnes en 2009.

PARTIE II: ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Caractéristiques physiques

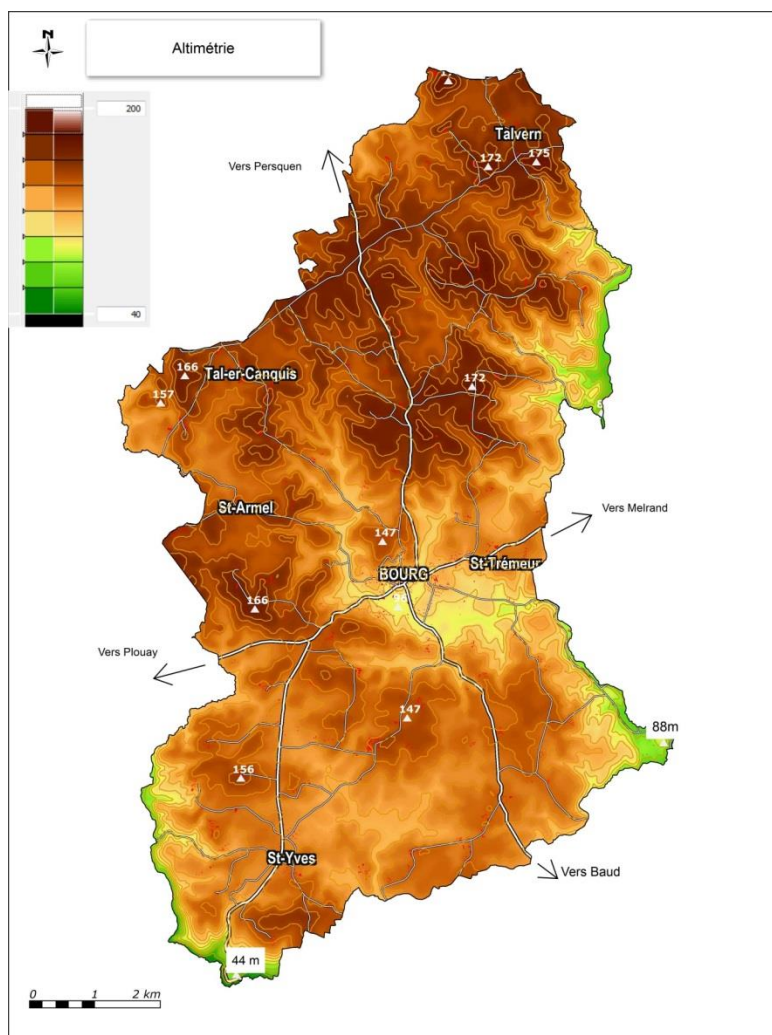
1.1. Topographie

Le territoire communal est marqué par une topographie relativement accidentée. Ce relief est composé d'un enchaînement complexe de vallons et de zones de replats. Les vallées du Brulé, de la Dure et de la Sarre sont les zones les plus basses (jusqu'à 84m NGF) alors que le Nord-Est de la commune est occupé par les collines les plus hautes (177m NGF). Le fond plat de certaines vallées associé à la structure perméable des sols crée d'importantes zones humides (prairies humides, petits marais, tourbières).

À l'exception des vallées, dans lesquelles l'altitude descend localement en-dessous de 50 mètres et de quelques petites buttes dépassant 170 mètres, le territoire communal est majoritairement compris entre 90 et 170 mètres. Les parties les plus élevées s'observent au nord du bourg, le point culminant se trouve à la pointe nord-ouest du territoire. Le bourg se trouve à une altitude moyenne de 100 mètres. Au sud du bourg et de la RD 2, l'altitude est inférieure à 150 mètres sauf sur quelques buttes comme celle de la Lande de Kerborgh ou de Kerihuel par exemple.

Le territoire de Bubry se caractérise d'autre part par son aspect très vallonné lié à un réseau hydrographique dense coulant au sein de vallées généralement bordées de pentes fortes voire très fortes. Cette topographie crée des zones sensibles à l'érosion, particulièrement là où le bocage a été détruit, ainsi que d'importantes zones de covisibilité (versants et replats).

Bubry se trouve au creux du vallon du Brulé et de ce fait voit sa structure urbaine fortement contrainte par la topographie. Cette configuration confère au village une relative discrétion au sein du paysage : soit les pentes ne sont pas encore gagnées par le phénomène d'étalement urbain, soit la conservation des haies et cordons boisés permet d'atténuer l'impact visuel des nouvelles constructions.



Source : Evaluation environnementale du PLU de Bubry, Géomatic Systèmes, 2013

1.2. Géologie – Pédologie

Les données sont celles de la carte géologique au 1/50 000 éditée par « BRGM Géosciences pour une Terre durable ». Le sous-sol de Bubry est presque exclusivement constitué par des formations granitiques.

Le granite de Cascadec (γ^{3AL}) : il s'agit d'un granite à grain grossier, à tendance porphyroïde (présence de gros cristaux) contenant de la biotite et de la muscovite. Il occupe principalement la partie sud de la commune.

Le granite d'Inguiniel (γ^3) : ce granite, que l'on trouve principalement dans la partie ouest de la commune se caractérise par une teinte claire et un grain moyen-fin relativement homogène. Il est riche en paillettes de muscovite (mica blanc) et de biotite (mica noir).

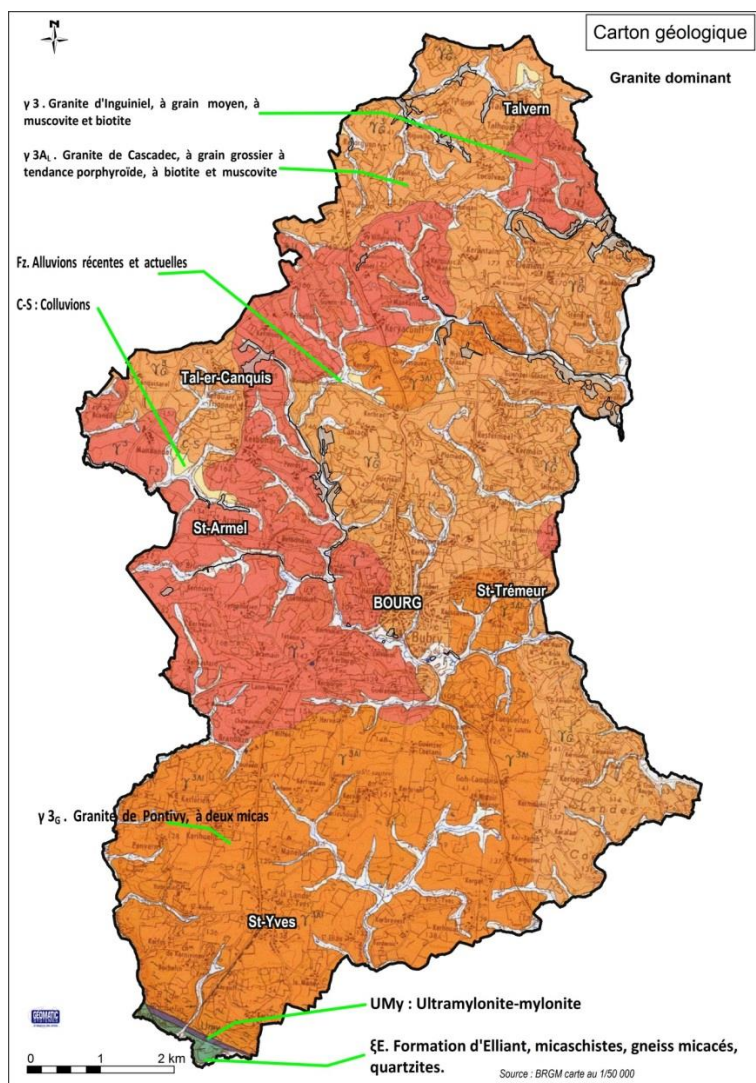
Le granite de Pontivy ($\gamma^3\epsilon$) : il s'agit d'un granite à deux micas, à nombreux filons aplitiques ou pegmatitiques qui occupe une large partie est de la commune ainsi qu'à l'ouest le secteur de Tal-er-Canquis.

Les ultramylonites et mylonites (Umy) du Cisaillement Sud-Armoricain (CSA) : elles forment une bande étroite au sud du territoire communal. Ce sont des roches de teinte gris-blanc à texture cataclastique (minéraux broyés) ou feuilletée

La formation d'Elliand (ξE) : constituée de micaschistes gris argenté à beige, de gneiss fins micacés et de quartzites, elle forme une bande parallèle à celle des mylonites.

Alluvions récentes et actuelles (Fz) : Les vallées des cours d'eau permanents comportent généralement des épaisseurs plurimétriques d'alluvions avec localement, des chaos de boules résiduelles de granite. Ce sont des dépôts argilo-sableux à cailloutis et galets de quartz et de granite. Ces dépôts sont discontinus lorsque les vallées sont étroites.

Colluvions (C-S) : Ces formations correspondent à la mobilisation des altérites des formations antérieures, indurées ou non, déposées gravitairement sur les versants.



Source : Evaluation environnementale du PLU de Bubry, Géomatic Systèmes, 2013

1.3. Hydrographie

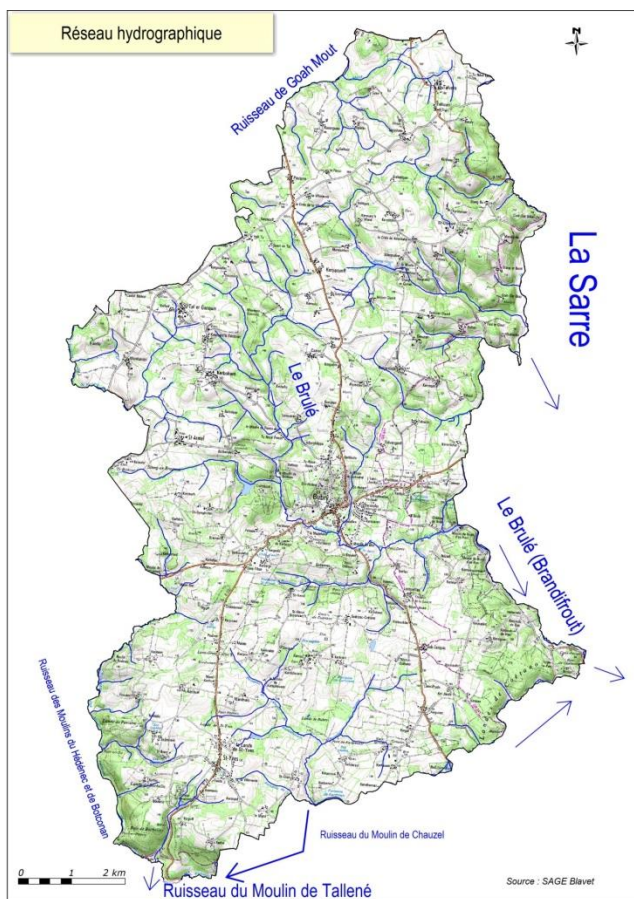
1.3.1. Le réseau hydrographique

La majorité du réseau hydrographique, très ramifié, est tributaire du **Blavet**, fleuve côtier de 140 km de long environ, qui prend sa source au sud-ouest de Bourbriac (Côtes d'Armor) et se jette dans l'océan atlantique à Lorient par un estuaire commun avec le Scorff. Les principaux cours d'eau du territoire drainé par le Blavet sont :

- La **Sarre** et ses tributaires dont le principal est le ruisseau qui alimente l'étang de Manéantoux. La Sarre est un affluent en rive gauche du Blavet, elle constitue une partie de la limite communale est avec Melrand ;
- Le **ruisseau de Brulé** ou Brandifrouit qui prend sa source près de Guern en Tal et se jette dans le Blavet au nord de Brandifrouit sur la commune de Quistinic. Ce ruisseau coule d'abord du nord au sud puis se dirige vers l'est en contournant le bourg de Bubry, jusqu'au Moulin de Brulé. Il coule ensuite vers le sud-est et constitue la limite communale avec Melrand. Les ruisseaux de la Fontaine Saint-Hervé, de Locqueltas et de Coëtano sont les principaux tributaires du Brandifrouit, le ruisseau de Coëtano constituant une partie de la limite communale avec Quistinic ;
- Les ruisseaux de la Fontaine de Lochrist, de Kerbastard et des Moulins du Hédédec et de Botconan constituent une partie de la limite ouest avec Inguiniel. Ils se poursuivent hors du territoire de Bubry par le ruisseau du Moulin de Talléné qui se jette dans le Blavet au sud de Talléné.
- Les ruisseaux du Moulin de Kerleshouarn et du Nistoir forment le ruisseau de Poblei ou du Moulin de Chauzet qui constitue une petite partie de la limite communal sud avec Quistinic.

Au nord et sur une petite partie est du territoire communal (secteur de Saint-Armel, Taler Ganquis, Manéandol), le réseau hydrographique, principalement constitué par les ruisseaux de Goah Mout et de Saint-Vincent dépend du **Scorff** soit par l'intermédiaire du ruisseau du Chapelain soit directement.

Un nombre important de petits cours d'eau complète ce réseau hydrographique, dense et très ramifié (cf. carte suivante, établie à partir de l'inventaire des cours d'eau réalisé par le SAGE Blavet).



Source : Evaluation environnementale du PLU de Bubry, Géomatic Systèmes, 2013

1.3.2. Qualité des cours d'eau

➤ Qualité physico-chimique

La qualité des cours d'eau est classiquement évaluée grâce aux cartes linéaires de qualité par altération publiées par l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne. Ces cartes font **la synthèse des données des principaux réseaux**, qu'ils soient sous la maîtrise d'ouvrage de l'Etat (DREAL et Ministère en charge de la santé), de ses établissements publics (Agence de l'Eau et ONEMA) ou de collectivités territoriales (Départements et Régions).

Les dernières cartes publiées portent sur la période 2006-2008, seuls certains cours d'eau ou certaines portions de cours d'eau font l'objet d'un suivi (cf. carte de la page suivante).

• Nitrates

Sarre et ruisseau du Moulin de Talléné : concentration en nitrates inférieure ou égale à 50 mg/l.

Ruisseau de Saint-Vincent : concentration en nitrates comprise entre 25 et 50 mg/l.

• Matières organiques et oxydables (MOOX),

Sarre : Qualité moyenne à bonne

Ruisseau du Moulin de Talléné : Bonne qualité

• Matières phosphorées

Sarre : Bonne qualité

Ruisseau du Moulin de Talléné : Bonne qualité

• Effets des proliférations végétales (EPV).

Sarre : Bonne à très bonne qualité

Ruisseau du Moulin de Talléné : Bonne qualité

➤ Qualité biologique

La qualité biologique des eaux douces de surface peut être estimée à partir de plusieurs indices tels que l'indice biologique global (IBG), l'indice diatomées (IBD), l'indice poissons rivière (IPR).

Les données concernant ces indices sont celles de l'état écologique des cours d'eau évalué en 2010 par l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne.

L'IBG constitue une expression synthétique de la qualité du milieu, toutes causes confondues, à la fois en terme de qualité physico-chimique des eaux et en terme de diversité des habitats (morphologie des cours d'eau). Cet indice est très bon sur la Sarre, le Moulin de Talléné et le Scorff.

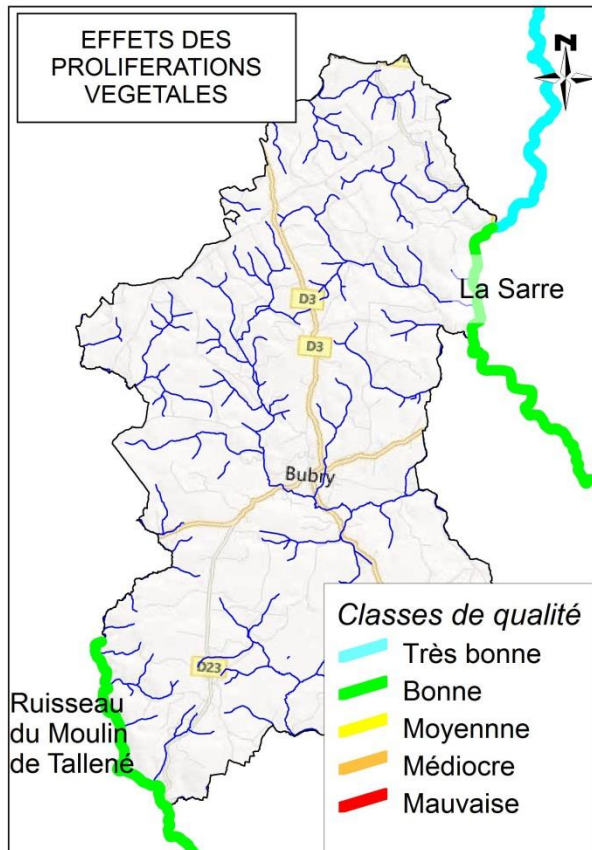
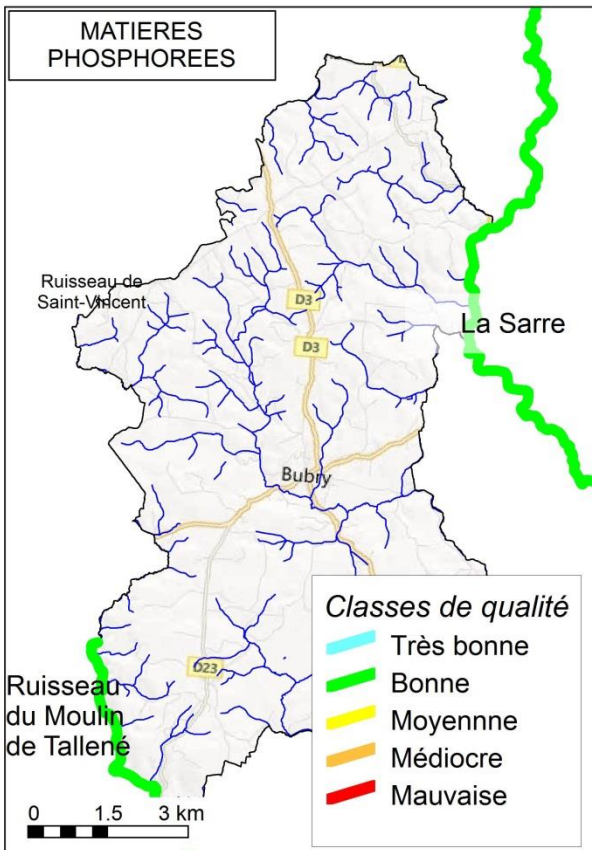
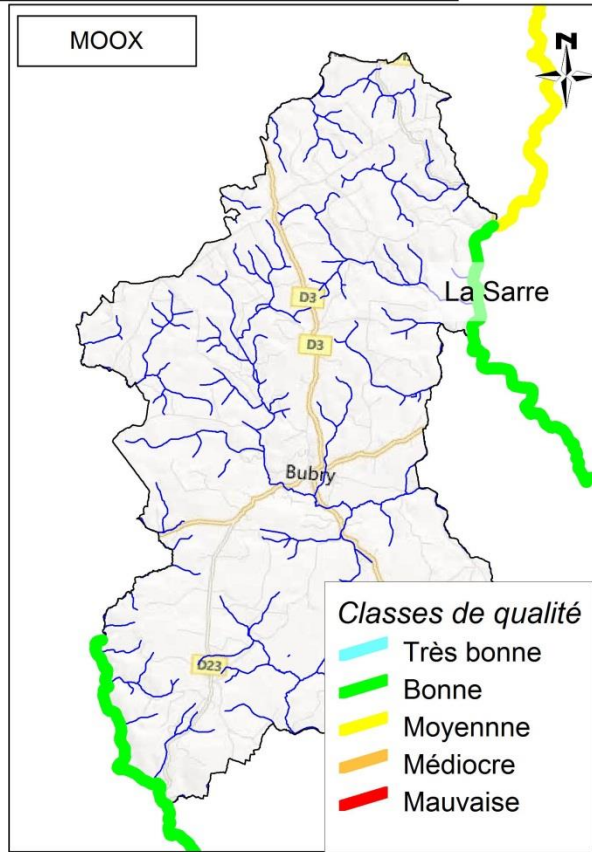
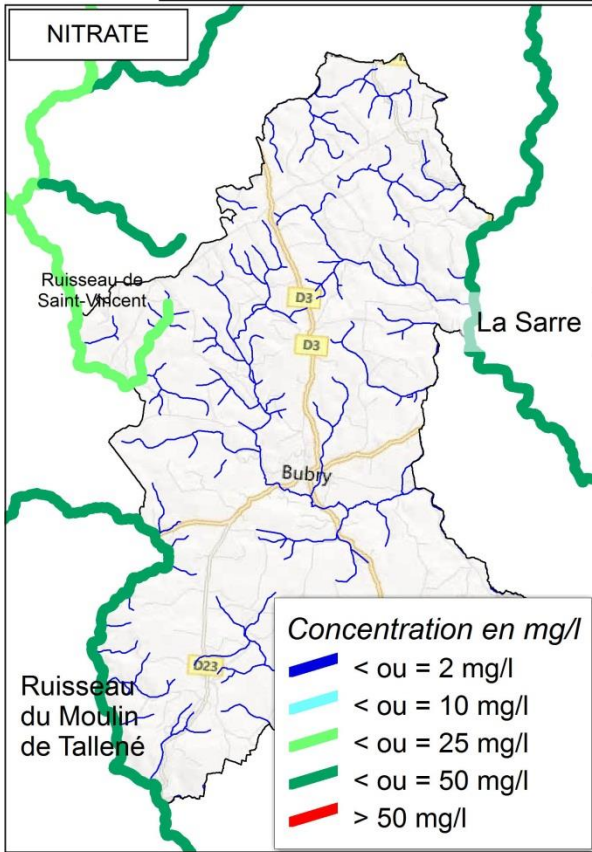
Les diatomées sont des algues brunes, microscopiques unicellulaires à squelette siliceux. Elles représentent une composante majeure du peuplement algal des cours d'eau et des plans d'eau qui est considérée comme la plus sensible aux conditions environnementales. L'indice biologique diatomées révèle un milieu de bonne qualité pour la Sarre, le Moulin de Talléné et le Scorff.

L'indice poissons (IPR) rivière est utilisé pour estimer les peuplements de poissons des rivières en tant qu'indicateur de la qualité de la rivière qui les abrite. Cet indice est bon pour la Sarre et le Moulin de Talléné et très bon pour le Scorff.

➤ Peuplement piscicole

Le peuplement piscicole de la Sarre, du ruisseau de Brulé (ou Brandifrou) et du Sébrevet est principalement constitué par la truite et les espèces d'accompagnement telles que loche, chabot, vairon.

QUALITE DES COURS D'EAU DONNEES AGENCE DE L'EAU 2006-2008



Source : Evaluation environnementale du PLU de Bubry, Géomatic Systèmes, 2013

1.3.3. Masses d'eau (DCE)

Le présent paragraphe traite de la situation du territoire de Bubry au regard des masses d'eau qui constituent le référentiel cartographique élémentaire pour l'application de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE). Ces masses d'eau servent d'unité d'évaluation de la qualité des eaux. La « DCE prévoit que la qualité de l'eau et des milieux aquatiques doit être principalement abordée au travers de la biodiversité. C'est la notion d'état écologique. Celui-ci se décline en cinq classes : très bon état, bon état, état moyen, état médiocre, mauvais état. Le bon état écologique correspond à un bon fonctionnement des écosystèmes du milieu aquatique. La DCE définit le bon état écologique comme l'objectif à atteindre pour toutes les eaux de surface : cours d'eau, plans d'eau, estuaires et eaux côtières. L'échéance à laquelle le bon état devra être atteint est fixée dans le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux – le SDAGE. Pour 61% des cours d'eau, l'échéance est 2015, pour les autres c'est 2021 ou 2027.

Dans les eaux souterraines, il n'y a que très peu de vie aquatique et la notion d'état écologique ne s'y applique pas. L'évaluation se fait alors au travers de deux notions : l'état quantitatif et l'état chimique. Comme son nom l'indique, le premier consiste dans un bon équilibre entre prélèvements et ressources. Le second porte principalement sur les teneurs en nitrates et pesticides, les deux principales familles de polluants qui affectent les eaux souterraines » (source : Agence de l'Eau, ONEMA, DREAL - Etat des masses d'eau 2010 - Présentation technique des résultats).

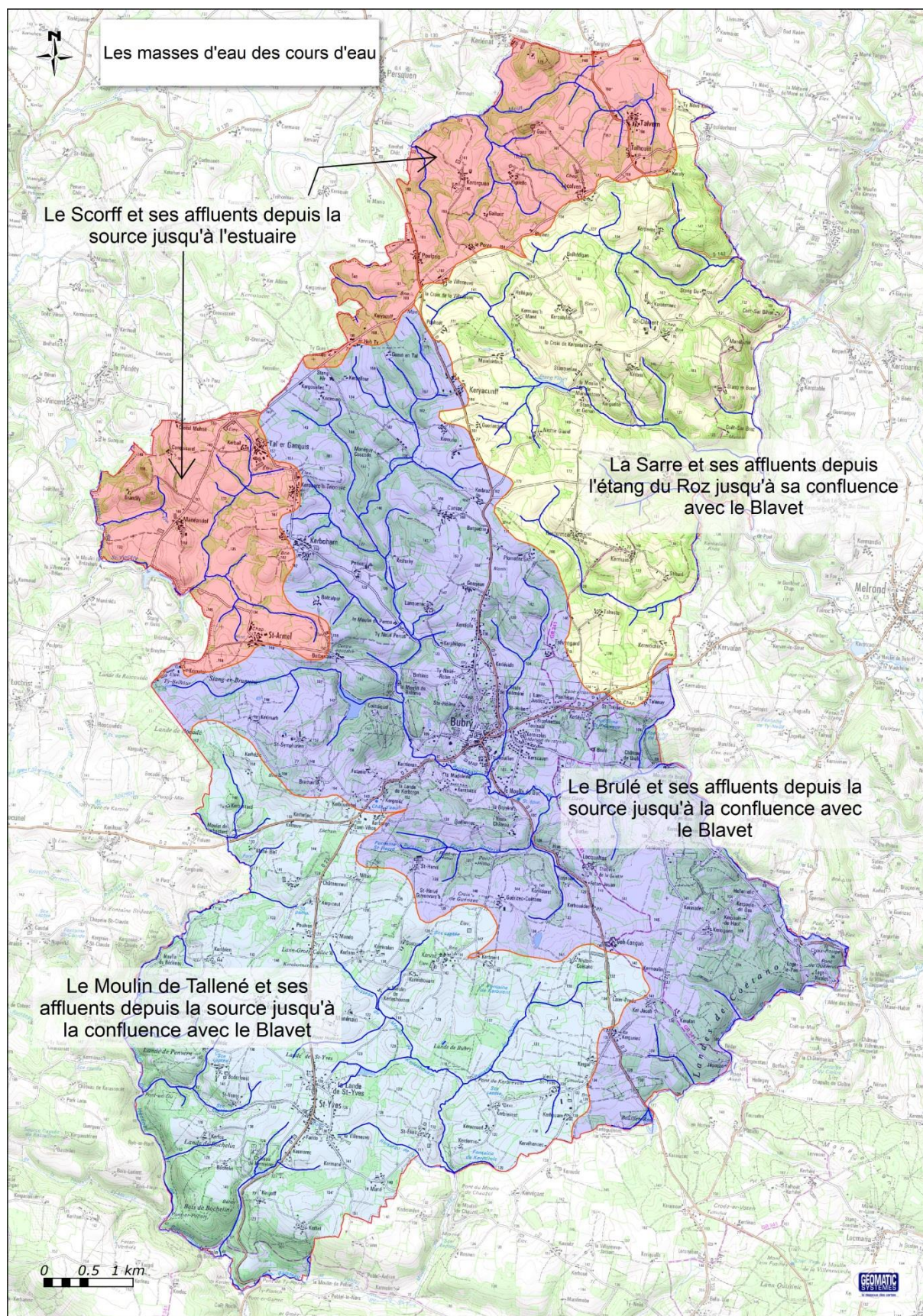
Le territoire de Bubry est ainsi concerné par 4 masses d'eau cours d'eau (le Brulé et ses affluents depuis la source jusqu'à sa confluence avec le Blavet, la Sarre et ses affluents depuis l'étang du Roz jusqu'à sa confluence avec le Blavet, le Moulin de Tallené depuis la source jusqu'à la confluence avec le Blavet, le Scorff et ses affluents depuis la source jusqu'à l'estuaire) et deux masses d'eau souterraines (le Blavet et le Scorff).

- Masses d'eau cours d'eau

Le tableau ci-dessous, basé sur l'état écologique évalué en 2010 (données 2009-2010) par l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne montre que le délai d'atteinte du bon état écologique est fixé à 2015 pour les quatre masses d'eau. Le délai d'atteinte du bon état chimique est fixé à 2015 pour trois masses d'eau, il est reporté à 2021 pour la Sarre.

Code de la Masse d'eau	FRGR1244	FRGR0100	FRGR1243	FRGR095
Nom de la masse d'eau	LE BRULE ET SES AFFLUENTS DEPUIS LA SOURCE JUSQU'A LA CONFLUENCE AVEC LE BLAVET	LA SARRE ET SES AFFLUENTS DEPUIS L'ETANG-DU-ROZ JUSQU'A LA CONFLUENCE AVEC LE BLAVET	LE MOULIN DE TALLENE ET SES AFFLUENTS DEPUIS LA SOURCE JUSQU'A LA CONFLUENCE AVEC LE BLAVET	LE SCORFF ET SES AFFLUENTS DEPUIS LA SOURCE JUSQU'A L'ESTUAIRE
Nature de la masse d'eau	Naturelle	Naturelle	Naturelle	Naturelle
Synthèse Etat				
Etat écologique (2010)	Bon	Bon	Bon	Très bon
Niveau de confiance	Faible	Elevé	Elevé	Moyen
Risque de non respect de l'objectif				
Risque global	Doute	Respect	Respect	Respect
Macropolluant	Respect	Respect	Respect	Respect
Nitrates	Doute	Respect	Respect	Respect
Pesticides	Respect	Respect	Respect	Respect
Micropolluant	Respect	Respect	Respect	Respect
Morphologie	Respect	Respect	Respect	Respect
Hydrologie	Respect	Respect	Respect	Respect
Objectifs SDAGE				
Objectif écologique	Bon Etat	Bon Etat	Bon Etat	Bon Etat
Délai écologique	2015	2015	2015	2015
Objectif chimique	Bon Etat	Bon Etat	Bon Etat	Bon Etat
Délai chimique	2015	2021	2015	2015

Source : Evaluation environnementale du PLU de Bubry, Géomatic Systèmes, 2013



Source : Evaluation environnementale du PLU de Bubry, Géomatic Systèmes, 2013

- **Masses d'eau souterraines**

Le délai d'atteinte du bon état chimique est fixé à 2015 pour les masses d'eau Blavet et Scorff, aucun facteur déclassant n'ayant été mis en évidence.

Code de la masse d'eau	FRGG010	FRGG011
Nom de la masse d'eau	Blavet	Scorff
Evaluation Etat (2010)		
Etat chimique	Bon	Bon
Paramètre Nitrate	Bon	Bon
Paramètre Pesticides	Bon	Bon
Paramètre(s) déclassant(s) de l'état chimique	/	/
Etat quantitatif	Bon	Bon
Tendance significative et durable à la hausse	Non	Non
Objectifs SDAGE 2010-2015		
Objectif chimique	2015	2015
Paramètre(s) faisant l'objet d'un report objectif chimique		
Objectif quantitatif	2015	2015
Risque de non respect de l'objectif		
Nitrates	Doute	Doute
Pesticides	Respect	Respect
Chimique	Doute	Doute
Quantitatif	Respect	Respect
Risque global	Doute	Doute

Source : Evaluation environnementale du PLU de Bubry, Géomatic Systèmes, 2013

1.3.4. Le SDAGE et le SAGE et les eaux du bassin versant du Blavet

Le SDAGE Loire-Bretagne met l'accent sur la gestion des abords des cours d'eau et la sauvegarde des zones humides.

Ainsi, le PLU devra intégrer un inventaire cartographique au 1/5000^{ème} des zones humides et des cours d'eau. La commune est comprise dans le périmètre du SAGE BLAVET approuvé le 16 février 2007.

Les projets d'aménagement de la commune devront être compatibles avec les préconisations dudit SAGE BLAVET, notamment en classant en zone naturelle les abords des cours d'eau et vallons (largeur de 70 mètres minimum, soit 35 mètres de part et d'autre des cours d'eau) et en y interdisant « tout comblement, affouillement, exhaussement de terrains, qu'il soit ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers » et en classant les zones humides en Nzh et Azh.

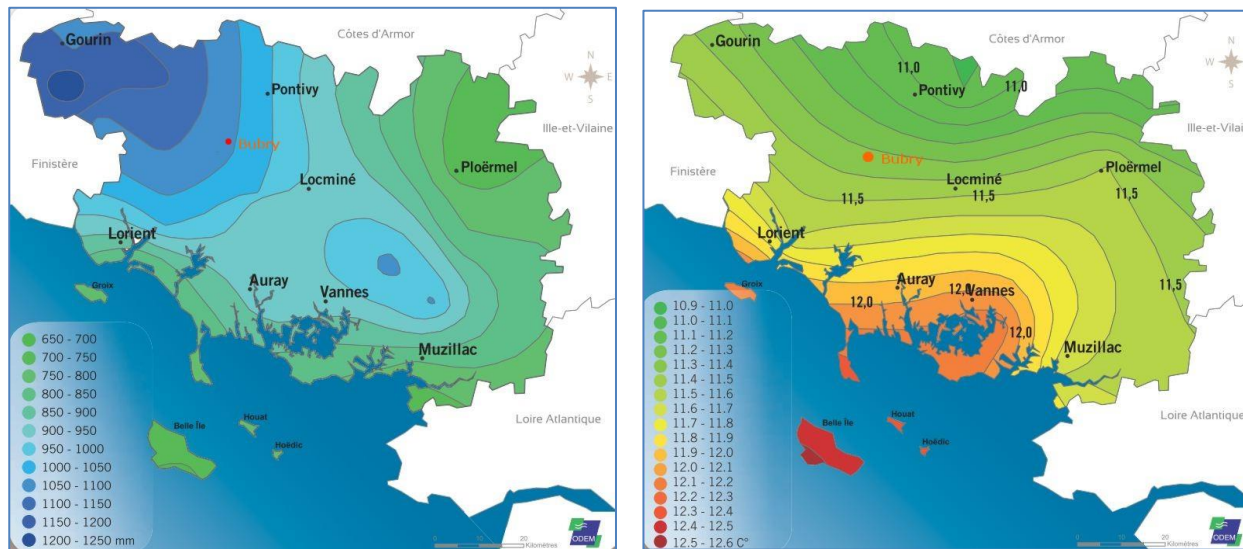
1.4. Le climat, l'air et l'énergie

1.4.1. Les caractéristiques climatiques

Le climat du Morbihan est de type tempéré océanique. Il se caractérise par des hivers doux et pluvieux, et des étés frais et relativement humides, le maximum de précipitations se produisant néanmoins durant la saison froide.

Les cartes et données ci-dessous, issues de l'Atlas de l'Environnement du Morbihan (2010) permettent de situer Bubry dans l'environnement climatique du Morbihan.

Précipitations et températures moyennes



Source : Evaluation environnementale du PLU de Bubry, Géomatic Systèmes, 2013

Les précipitations annuelles moyennes du département sont comprises entre 650 mm (frange côtière et est du département) et 1 250 mm (nord-ouest du département).

Selon la carte ci-dessus, la pluviométrie annuelle moyenne de Bubry est comprise entre 1 050 et 1 100 mm. Le maximum de précipitations a lieu pendant les mois d'hiver (décembre et janvier en particulier), les mois les plus secs étant juillet et août.

La température annuelle moyenne du département est comprise entre 10,9 au nord et 12,6°C sur Belle-Ile. Pour Bubry, on observe une température moyenne de 11,3°.

Ensoleillement

Le Morbihan reçoit 370 Watt/m² horizontal par jour en moyenne sur une année. Mais le département présente également des contrastes importants pour ce paramètre. C'est sur la frange littorale et sur le Golfe du Morbihan que l'ensoleillement est le plus important avec en moyenne 1 900 heures par an. Cet ensoleillement diminue vers l'ouest et encore plus dans les terres. (Source : Atlas de l'Environnement du Morbihan).

Vents

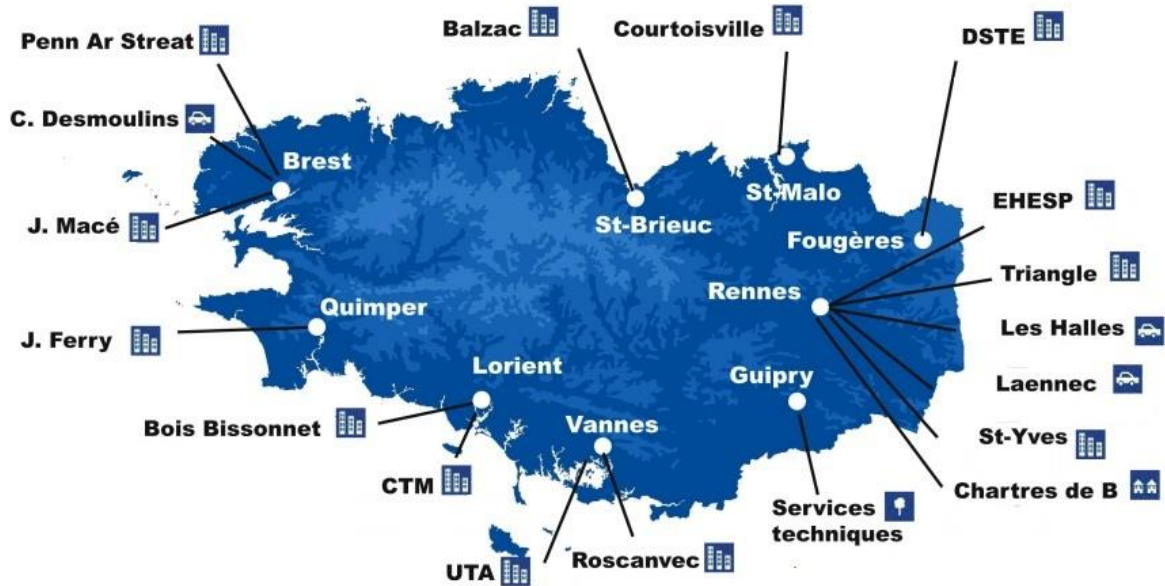
Sur l'ensemble du département la majorité des vents provient d'une direction ouest à sud-ouest. A contrario, les vents du sud-est sont peu fréquents. Les vents forts sont en majorité des vents d'ouest et soufflent préférentiellement en hiver.

1.4.2. La qualité de l'air

L'association Air Breizh est l'organisme agréé par le ministère chargé de l'Environnement pour la surveillance de la qualité de l'air en Bretagne.

Elle dispose pour cela de 18 stations de mesure réparties de la façon suivante (cf. carte ci-dessous) :

- 13 stations "urbaines" (Brest, Fougères, Lorient, Quimper, Rennes, Saint-Brieuc, Saint-Malo, Vannes) ;
- 3 stations "trafic" (Brest et Rennes) ;
- 1 station « périurbaine » (Chartres de Bretagne) ;
- 1 station "rurale" (Guipry).



Source : Evaluation environnementale du PLU de Bubry, Géomatic Systèmes, 2013

Les stations les plus proches de Bubry sont celles du Centre Technique Municipal (CTM) et de l'école du Bois Bissonnet à Lorient. Il s'agit de stations urbaines sur lesquelles sont mesurés :

- Le dioxyde d'azote,
- L'ozone,
- Le dioxyde de soufre,
- Les particules en suspension.

Le bilan de l'année 2011 (dernier disponible) fait apparaître les résultats suivants :

Le dioxyde d'azote résulte de l'oxydation au contact de l'air du monoxyde d'azote (NO) émis par les véhicules. La moyenne annuelle a été de 14 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (CTM) ou 12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (Bissonnet), soit nettement inférieure à la valeur limite fixée à 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Le seuil de recommandation et d'information établi à 200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en moyenne horaire n'a jamais été atteint en 2011.

L'ozone est un polluant dit « secondaire » car il n'est pas directement émis par les activités humaines mais résulte de la transformation chimique dans l'atmosphère de certains polluants dits « primaires » (oxydes d'azote, composés organiques volatiles...) sous l'effet du rayonnement solaire. La moyenne annuelle a été de 55 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (CTM) ou 56 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (Bissonnet) et le maximum horaire de 163 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (CTM) ou 155 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (Bissonnet) soit en deçà du seuil recommandation et d'information fixé à 180 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Le dioxyde de soufre est principalement émis par l'industrie lourde et le secteur de la transformation de l'énergie. La concentration moyenne mesurée a été de 1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ sur l'année et le maximum horaire a été de 27 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ pour un seuil de recommandation et d'information de 300 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

La tendance générale est à la baisse des émissions en dioxyde de soufre grâce aux efforts de l'industrie et à la réglementation de plus en plus stricte sur la teneur en soufre dans les combustibles et les carburants. La réduction des émissions s'est répercutée sur les concentrations en dioxyde de soufre dans l'air.

Les particules en suspension (PM10) liées aux activités humaines proviennent majoritairement de la combustion des matières fossiles, du transport routier et d'activités diverses. En Bretagne, selon le cadastre des émissions réalisé par Air Breizh pour l'année 2008, 35% des émissions de PM10 sont imputables à l'agriculture, 34% au secteur résidentiel et tertiaire, 25% aux transports et 5% au secteur industriel et traitement des déchets.

La teneur moyenne en PM10 (particules de diamètre inférieur à 10 µm) a été de 24 µg/m³ pour un objectif de qualité de 30 µg/m³ et une valeur limite de 40 µg/m³.

Le seuil d'information fixé à 80 µg/m³ sur 24 heures a été dépassé le 5 mars avec un maximum de 87 µg/m³ sur 24 h (ce seuil avait également été atteint 1 jour en 2010 et 3 jours en 2009). Ce phénomène a été observé sur la plupart des stations mesurant les PM10 en Bretagne, y compris sur la station rurale de Guipry ce qui s'accorde avec la part relativement importante de l'agriculture dans les émissions de PM10.

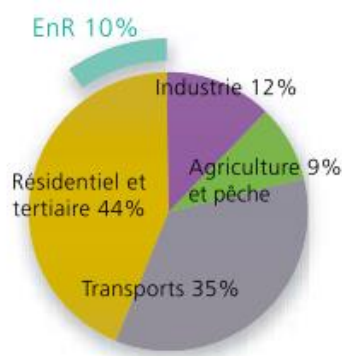
1.4.3. L'énergie

Selon l'édition 2011 des « Chiffres clés de l'Énergie en Bretagne », 6 759 000 tonnes équivalent pétrole (tep) ont été consommés en Bretagne en 2011 (- 6.1 % par rapport à 2010), soit 4,5 % de l'énergie finale en France pour 5,1 % de la population. Les produits pétroliers constituent la première énergie avec 51% de la consommation devant l'électricité 26% et le gaz naturel, 17%. 10 % de l'énergie consommée en 2011 est d'origine renouvelable.

La Bretagne a produit 544 000 tep (soit 8,1 % de ses besoins) d'énergie pour sa consommation finale en 2011 dont 89% renouvelables (+2 % par rapport à 2010). L'énergie finale produite est constituée à 55% de bois et à 34% d'électricité ; le reste correspond à la chaleur réseau, au biogaz, et au solaire thermique.

Le bâtiment (résidentiel et tertiaire) est le premier consommateur (44 %) suivi par les transports (35 %). L'agriculture et la pêche totalisent 9% de la consommation et l'industrie 12 %. (Source : Chiffres clés de l'Énergie en Bretagne – Édition 2012)

Dans le pays de Lorient (dont fait partie Bubry), le bâtiment concourt à plus de 50 % à la consommation d'énergie. Viennent ensuite les transports, puis l'industrie et l'agriculture.



L'estimation de la production d'énergie renouvelable sur Bubry figure sur la fiche suivante :

Commune :	BUBRY	Code INSEE :	56026
------------------	--------------	---------------------	--------------

Production d'énergie renouvelable (EnR) à l'échelle communale (estimation)

La production d'EnR en 2011

Type	Filière	Nombre	Electricité		Chaleur		Total production (MWh)
			Puissance (kW)	Production (MWh)	Puissance (kW)	Production (MWh)	
ENR électrique	Eolien	-	-	-			-
	Hydroélectrique	-	-	-			-
	Energies maritimes (La Rance)	-	-	-			-
	Solaire photovoltaïque	12	94	84			84
	Sous-total	12	94	84			84
ENR thermique	UIOM	-	-	-	nd	-	-
	Solaire thermique	2			nd	1	1
	Biogaz	-	-	-	nd	-	-
	Bois bûche	nd			nd	4 835	4 835
	Bois chaufferie	-			-	-	-
	Liqueur noire	-			nd	-	-
Sous-total	2	-	-	nd	4 836	4 836	
TOTAL	14	94	84	-	4 836	4 919	

Source : Evaluation environnementale du PLU de Bubry, Géomatic Systèmes, 2013

Les sources d'énergie renouvelable sont le solaire photovoltaïque avec une douzaine d'installations et le bois bûche.

Aucune éolienne n'est implantée sur Bubry qui n'a pas sur son territoire de zone de développement éolien (ZDE) approuvée ou en cours d'instruction.

1.5. Risques et les nuisances

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (D.D.R.M.), mis à jour en juin 2009 recense 3 types de risque majeur :

- les risques naturels : inondation, mouvement de terrain, feu d'espaces naturel, séisme, événements météorologiques (tempêtes).
- les risques technologiques : d'origine anthropique, ils regroupent les risques industriels, nucléaire, biologique, rupture de barrage...
- les risques de transports de matières dangereuses sont des risques technologiques. On en fait cependant un cas particulier car les enjeux varient en fonction de l'endroit où se développe l'accident.

Arrêtés de catastrophe naturelle

Evènement	Date	Arrêté	Journal officiel
Inondations et / ou coulées de boues	17 au 31 janvier 1995	6 février 1995	8 février 1995
Inondations et / ou coulées de boues	25 au 29 décembre 1999	29 décembre 1999	30 décembre 1999

1.5.1. Les risques naturelles

Les risques concernant Bubry sont les risques inondation, tempête, sismique, mouvement de terrain et feu d'espaces naturels.

1.5.1.1. Le risque inondation :

La commune de Bubry ne se trouve pas dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Blavet. Cependant, des inondations par débordement de la Sarre à l'est et du ruisseau de Botconan au sud peuvent affecter son territoire. Selon le DDRM, Bubry fait partie des communes à forts enjeux avec au moins deux arrêtés de catastrophe naturelle.

L'atlas des zones inondables AZI PHEC 95 recense des zones d'inondation au sein du vallon de la Sarre et du ruisseau de Ponteï. Les populations de ces zones doivent être informées par le maire sur la nature des risques auxquelles elles sont soumises ainsi que les moyens de s'en prévenir ou de s'en protéger, selon l'article L 125-2 du Code l'Environnement. La limite des zones inondables figure sur la carte ci-après (source : Atlas des Zones Inondables).

1.5.1.2. Le risque tempête

Ce risque est présent sur tout le département du Morbihan. La procédure « Vigilance Météo » de Météo-France a pour objectif de décrire, le cas échéant, les dangers des conditions météorologiques des prochaines vingt-quatre heures et les comportements individuels à respecter. Elle permet aussi :

- de donner aux autorités publiques, à l'échelon national et départemental, les moyens d'anticiper une crise majeure par une annonce plus précoce,
- de fournir aux préfets, aux maires et aux services opérationnels, les outils de prévision et de suivi permettant de préparer et de gérer une telle crise.
- d'assurer simultanément l'information la plus large possible des médias et de la population, en donnant à celle-ci les conseils ou consignes de comportement adaptés à la situation.

1.5.1.3. Le risque mouvement de terrain :

Il s'agit sur Bubry du risque d'affaissements de cavités minières liées à l'exploitation de l'uranium. Les affaissements résultent d'une déformation souple sans rupture, relativement peu marquée et progressive des couches de sol situées au-dessus de la cavité. Il se traduit par une dépression topographique de la surface en forme de cuvette à fond plat sans qu'apparaissent de fractures sur les bords.

Le risque feu de forêt

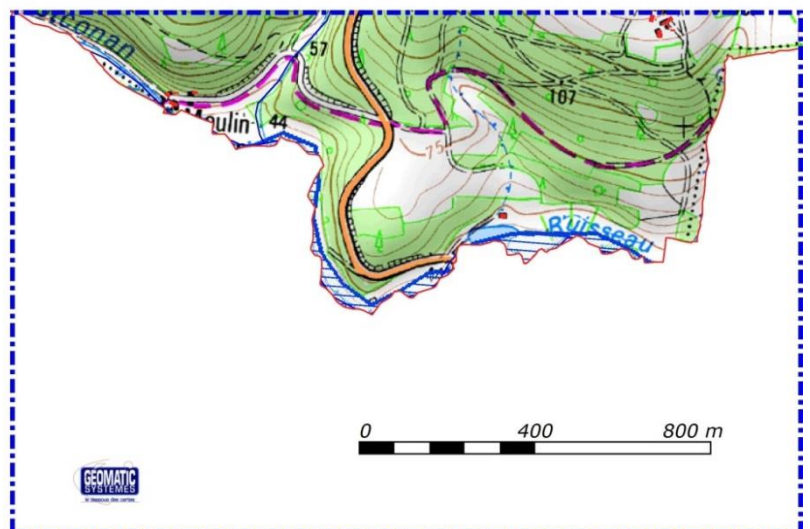
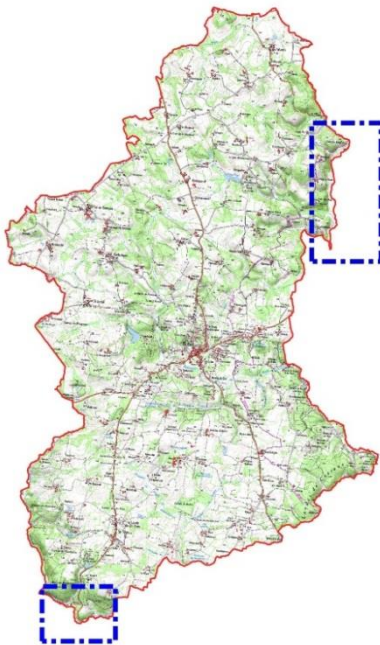
Il est également présent sur Bubry en raison de l'importance des surfaces boisées. On parle de feu de forêt lorsqu'un feu concerne :

- une surface minimale d'un hectare d'un seul tenant,
- une partie au moins des étages arbustifs et/ou arborés (parties hautes) détruite.

Les périodes les plus à risque sont :

- de mars à octobre (pics en avril avant la floraison et en juillet et août),
- en septembre (temps doux et sec).

Les zones inondables :
A l'Est : la vallée de la Sarre
Au Sud : ruisseau de Botconan et du Moulin de Chauzel

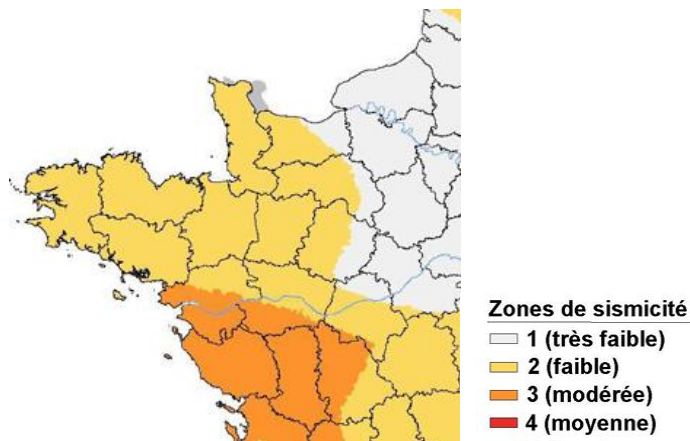


Source : Pneu.net

Source : Evaluation environnementale du PLU de Bubry, Géomatic Systèmes, 2013

1.5.1.4. Le risque sismique

L'article D563-8-1 du Code de l'environnement qui définit les zones de sismicité du territoire français classe le département du Morbihan zone de sismicité faible (cf. carte ci-dessous).



1.5.2. Le risque industriel et les nuisances

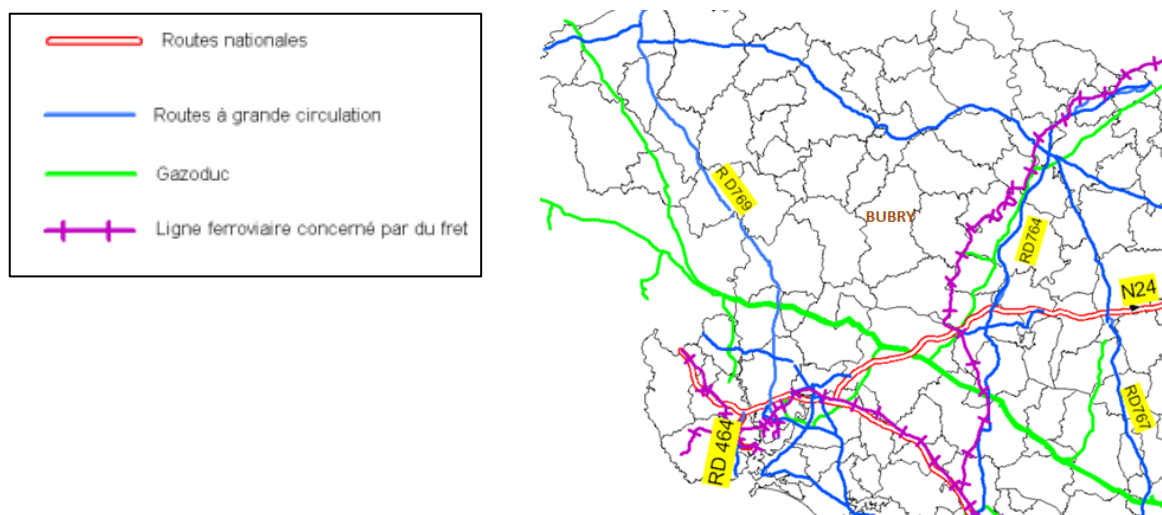
1.5.2.1. Les risques industriels

Selon le D.D.R.M. aucun établissement présentant un risque industriel n'est présent sur le territoire de Bubry.

Toutefois, la commune accueille plusieurs Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E) dont la concession de mines de Lignol (COGEMA) composée de 3 anciens sites d'exploitation : Galhaut, Kergacunff et Ty Gallen.

1.5.2.2. Le risque transport de matières dangereuses

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport par voie routière, ferroviaire, maritime, fluviale ou par canalisation, de matières dangereuses. Le territoire de Bubry n'est pas concerné par le transport de matières dangereuses comme le montre l'extrait de carte ci-après (source DDRM).



1.5.3. Nuisances sonores

La carte des secteurs affectés par le bruit issu du classement sonore des infrastructures de transports terrestres a été établie par l'arrêté préfectoral du 13 mars 2009. Les axes classés sont les RD 769 (catégorie 3), 769 bis et 2 (catégories 3 ou 4).

Sur le territoire de Bubry, aucune infrastructure routière n'est classée au titre de cet arrêté.

Synthèse : Caractéristiques Physiques

Topographie

Une alternance de collines et de vallons creusés par de nombreux cours d'eau marque le territoire de la commune. Cette configuration crée des zones de contraintes en termes de construction : pente, ensoleillement, humidité (fond de vallon), zone de grande sensibilité visuelle.

Géologie / Pédologie

Une grande partie de la commune est composée d'un sous-sol granitique. Quelques roches sédimentaires se situent dans les fonds de vallée.

Hydrographie

Le réseau hydrographique qui sillonne la commune est dense et se compose essentiellement de rus et ruisseaux souvent bordés de zones humides, de petits marais et de tourbières. Le Brulé, la Sarre et le Sebrvet sont les trois cours d'eau principaux de ce système. Au regard de son importance écologique et de sa sensibilité aux conséquences négatives de l'urbanisation (imperméabilisation du sol, pollution, perturbation des écoulements), certains sites remarquables font l'objet d'un inventaire ZNIEFF ou d'une protection NATURA 2000.

Le SAGE BLAVET

Le SAGE Blavet met l'accent sur la gestion des abords des cours d'eau et la sauvegarde des zones humides.

Les projets d'aménagement de la commune devront être compatibles avec les préconisations du SAGE BLAVET, notamment en classant en zone naturelle les abords des cours d'eau et vallons (largeur de 70 mètres minimum, soit 35 mètres de part et d'autre des cours d'eau) et en y interdisant « tout comblement, affouillement, exhaussement de terrains, qu'il soit ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers » et en classement les zones humides en Nzh et Azh.

Climat-Energie

Le climat du Morbihan est de type tempéré océanique et se caractérise par des hivers doux et pluvieux, des étés frais et relativement humides et un important taux d'ensoleillement favorable à la production d'énergie renouvelable solaire.

Les risques naturels et industriels

La commune est concernée par les risques d'inondation (vallon de la Sarre et du ruisseau de Ponteï), feux d'incendie et tempêtes. Deux arrêtés de catastrophe naturelle, datant respectivement du 6 février 1995 et 29 décembre 1999, attestent d'inondations.

La commune est couverte partiellement par la concession de mines de Lignol (AREVA, ex COGEMA) reconnu comme ICPE.

2. Composantes et limites territoriales



2.1. Entités paysagères

Le territoire de la commune est caractérisé par une alternance de vallons, collines et replats, sculpture topographique relativement douce créée par le passage de nombreux rus et ruisseaux. Au sein de ce modelé complexe se dégagent **trois vallons principaux : celui du Brulé, de la Sarre et du Sebrevet. L'eau est ainsi omniprésente au sein de ce territoire** et ce, sous différents états : eau vive des ruisseaux, eau chuchotante des sources, eau dormante des lacs et des puits ... De nombreuses prairies humides ainsi que des tourbières, régulant et filtrant les eaux de pluies, sont également présentes sur le territoire communal.

La persistance de la trame bocagère est un autre point identitaire du territoire communal. Elle occupe majoritairement les creux et les pentes des vallons, les replats ayant été déboisés selon les besoins d'une agriculture de type intensif. Composée de boisements, de haies agricoles délimitant des prairies de fauche ou de pâture, cette structure crée une mosaïque de micros paysages ainsi que de milieux écologiques. Elle rythme également les perceptions du paysage et des objets qui le ponctuent tels les hameaux, les écarts ou les hangars agricoles.

Les replats sont occupés par de vastes espaces cultivés de céréales ou pâturés. Les éléments construits y ont un impact visuel important comme c'est le cas des nombreux hangars agricoles contemporains, dont les formes basses, simples et allongées caractérisent fortement le territoire agricole breton.

Enfin, ces ensembles sont ponctués par une constellation d'espaces construits allant de l'habitat isolé, au village en passant par le hameau. Deux noyaux villageois dominant cet ensemble : Bubry, pôle principal qui s'est développé de manière linéaire au sein du vallon du Brulé, et St Yves, marqué par une structure plus traditionnelle et traversé par la D 23.

La force de l'architecture bretonne ancienne ainsi que l'omniprésence d'édifices religieux sont les principaux éléments caractérisant ces ensembles bâtis.

Commune de BUBRY (56)
Diagnostic territorial

Entités paysagères

UNE STRUCTURE BOGAGÈRE COMME TRAME DE TERRITOIRE



DES VALLONS BOISÉS ET PATURÉS



DES REPLATS OCCUPÉS PAR UNE CÉRÉALICULTURE ET UN ÉLEVAGE BOVIN DE TYPE INTENSIF



OMNIPRÉSENCE DE L'EAU SOUS FORME D'ÉTANGS, DE RUISSEAUX,
DE ZONES HUMIDES



Commune de BUBRY (56)
Diagnostic territorial

Entités paysagères les unités urbaines



2.2. Contact habitat / campagne/ espaces semi-naturels

Les extensions linéaires le long des voies ont créé d'importantes zones d'imbrications entre espaces construits, espaces naturels et agricoles : l'urbanisation vient encercler par endroit certaines parcelles jusqu'alors pâturées ou cultivées.

Ce phénomène d'étalement urbain linéaire, principalement visible au sud du bourg, a fait éclater la silhouette villageoise. Aujourd'hui, les zones urbaines sont venues s'égrainer au sein de l'espace agricole. Ces imbrications créent une impression de « banlieue rurale », paysage flou entre urbain et agricole où le pavillon de banlieue s'insère au sein du bocage. Cette juxtaposition de vocabulaires contrastés, issus du monde urbain, rural, traditionnel et contemporain peut être intéressante, si elle demeure maîtrisée : un travail sur la forme du parcellaire, l'orientation des bâtiments, la conservation des éléments végétaux etc...

A cette problématique de la qualité des paysages viennent s'ajouter d'éventuels problèmes de voisinage entre zones habitées et cultivées : nuisances sonores dues au passage des machines, nuisance olfactive des épandages et des traitements phytosanitaires. La question du coût de la prolongation des réseaux (eau potable, eaux usées, eau pluvial, électricité) et du réaménagement des voiries pour venir desservir ces zones urbaines éloignées est également à prendre en compte au sein de ce choix d'urbanisation. Enfin, ce phénomène de mitage urbain peut, à terme, engendrer la disparition irréversible des terres agricoles, ce qui serait dommageable au regard de leur importance économique, écologique et paysagère.

Actuellement, l'espace urbain n'est que très peu entremêlé aux boisements. Les risques induits par les chutes d'arbres rendent l'urbanisation au sein de ces zones non souhaitable. De plus, les qualités paysagères et environnementales de ces formations boisées (vie végétale et animale importante, fonction de corridor écologique, rôle au sein des systèmes liés au cycle de l'eau et à la vie des sols) font apparaître leur préservation comme essentielle et prioritaire.




Le passage du Brulé, ruisseau classé en zone Natura 2000, au sein même de Bubry est un enjeu important : la préservation des zones tampons de part et d'autre du ruisseau, ainsi qu'une gestion globale des ruissellements pluviaux permettraient d'en préserver les qualités écologiques.

Communes de Bubry (56)

Diagnostic territorial

contact espaces urbains / agricoles/ naturels



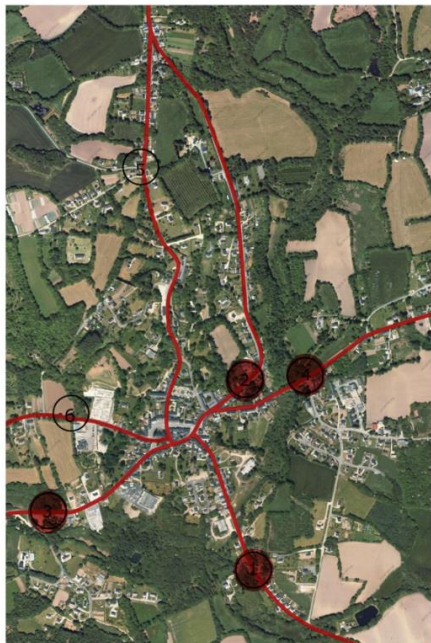
-  boisements et structure bocagère
-  espace urbain (constructions et jardins)
-  cultures et prairies

2.3. Entrées de ville

Commune de BUBRY (56)
Diagnostic territorial

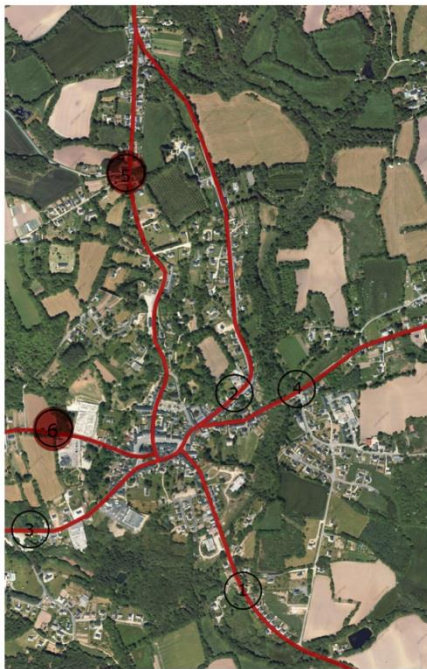
Carte des entrées de bourg

L'étalement urbain linéaire le long des départementales rend les limites urbaines illisible et entraîne des problèmes de sécurité.



Commune de BUBRY (56)
Diagnostic territorial

Carte des entrées de bourg



Globalement, les seuils urbains sont peu aménagés et donc peu marqués. Seule l'entrée en centre bourg est réellement lisible du fait de la densité urbaine et du traitement de l'espace public. Les dernières extensions créent, au contraire, une couronne urbaine lâche et hétéroclite, faisant éclater la trame villageoise.



Espaces urbains et agricoles s'entremêlent aux limites du bourg



1/les boisements entourant le bourg donnent un caractère pittoresque à certaines entrées



2/Cette entrée secondaire offre une perspective intéressante sur l'église de Bubry

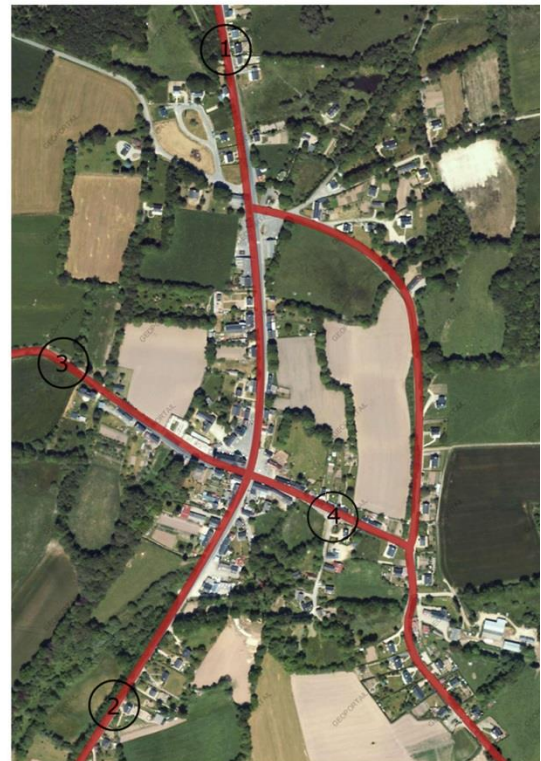


3/ Le manque d'aménagement de ce vaste parking crée un vide et connote à cet espace image négative : ce lieu apparaît délaissé et non-véçu.

Commune de BUBRY (56)
Diagnostic territorial

Carte des entrées de bourg

Les entrées sur le hameau de St Yves sont constituées d'extensions linéaires et pavillonnaires qui affaiblissent et banalisent les limites urbaines.



Synthèse : Composantes et limites territoriales

Les entités paysagères

Le territoire de la commune est caractérisé par une alternance de micro-vallées, collines et replats, au sein de laquelle se dégagent trois vallons principaux : celui du Brulé, de la Sarre et du Sebrevet. L'omniprésence de l'eau ainsi que la persistance du bocage sont deux points identitaires du territoire communal.

Les replats sont occupés par de vastes espaces cultivés de céréales ou pâturés. Les éléments construits y ont un impact visuel important comme c'est le cas pour de nombreux hangars agricoles contemporains, dont les formes basses, simples et allongée caractérisent fortement le territoire agricole breton.

Enfin, ces ensembles sont ponctués par une constellation d'espaces construits : habitat isolé, hameau, village. Deux noyaux villageois dominent cet ensemble : Bubry, pôle principal qui s'est développé de manière linéaire au sein du vallon du Brulé et St Yves, marqué par une structure plus traditionnelle. La force de l'architecture bretonne ancienne ainsi que l'omniprésence d'édifice religieux sont les principaux éléments caractérisant de ces ensembles bâtis.

Contact habitat / campagne/ espaces semi-naturels

Le phénomène d'étalement urbain linéaire, principalement visible au sud du bourg, a fait éclater la silhouette villageoise : les zones urbaines sont venues s'égrainer au sein de l'espace agricole. Ces imbrications créent une impression de « banlieue rurale » et ont tendance à augmenter les coûts des réseaux (prolongation et gestion) ainsi que les trajets quotidiens. Enfin, ce phénomène de mitage urbain peut, à terme, engendrer la disparition irréversible des terres agricole, ce qui serait dommageable au regard de leur importance économique, écologique et paysagère.

Actuellement l'espace urbain n'est que très peu entremêlé aux boisements. Les risques de tempête et chute d'arbres rendent l'urbanisation au sein de ces zones non souhaitable. De plus, les qualités en termes de paysage mais aussi d'environnement de ces formations boisées (vie végétale et animale importante, fonction de corridor écologique, rôle au sein des systèmes liés au cycle de l'eau et à la vie des sols) font apparaître leur préservation comme essentielle et prioritaire.

Le passage du Brulé, ruisseau classé en zone Natura 2000, au sein même de Bubry est un enjeu important : la préservation des zones tampons de part et d'autre du ruisseau, ainsi qu'une gestion globale des ruissellements pluviaux permettraient d'en préserver les qualités écologiques.

Entrées de ville

Les entrées de villes, qu'il s'agisse de celles de Bubry ou de St Yves, sont également marquées par le phénomène d'étalement linéaire. Cette urbanisation diffuse le long des voies, désagrège la silhouette urbaine et rend ses limites floues, incertaines.

Les bourgs anciens sont à présent encerclés par une couronne pavillonnaire, composée d'un tissu composite (bâtiments de dates et de fonctions différentes). Ces extensions constituent des espaces banalisant (architecture standardisée et de qualité moyenne). Leur manque de cohérence n'est pas compensé par un aménagement d'ensemble des abords des voiries.

La traversée de St Yves par la RD24 apparaît comme source de dangers pour les piétons. Les aménagements existants ne semblent pas réduire efficacement ce risque.

3. Espaces à vocation naturelle et agricole

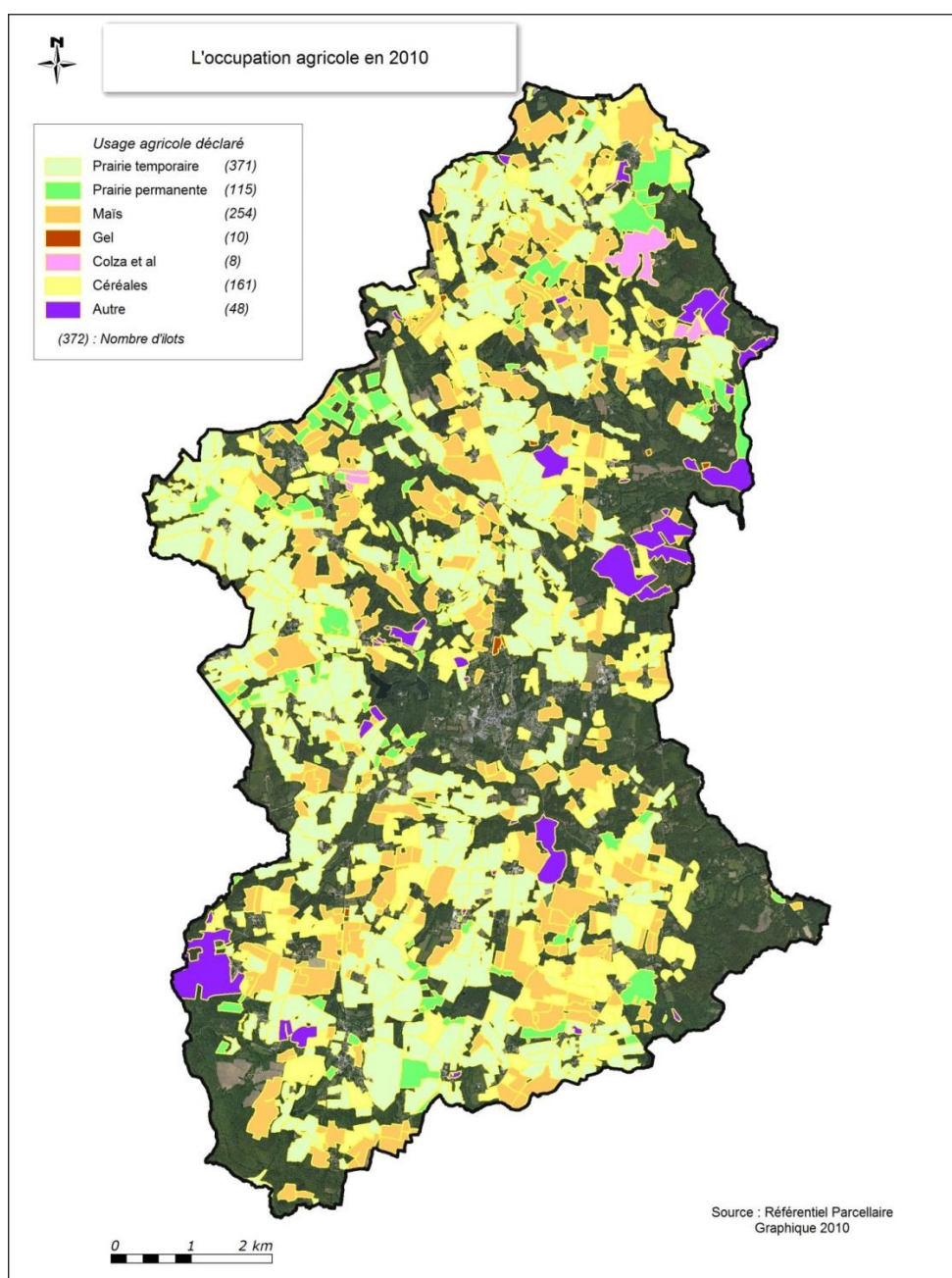
3.1. Détail de l'occupation des sols

3.1.1. L'occupation actuelle

L'observation de l'occupation de l'espace sur le territoire de la commune de Bubry indique que les zones agricoles et naturelles sont largement majoritaires.

Les surfaces consacrées à l'agriculture (terres labourées et prairies) occupent environ 3 630 ha, soit près de 53 % de la surface communale. Les zones naturelles, majoritairement constituées de boisements, couvrent quant à elles 1 961 ha, soit un peu plus de 28 % de cette même surface. Les 19 % restant sont occupés par les zones bâties et leurs abords, et la voirie.

Les productions fourragères sont largement dominantes, ce qui traduit l'importance de l'élevage dans la production agricole locale. On constate également que ces productions sont réparties de façon assez homogène sur le territoire communal, même si l'on y discerne un peu plus de prairies permanentes au nord qu'au sud.



Source : Évaluation environnementale du PLU de Bubry, Géomatic Systèmes, 2013

3.1.2. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le programme Corine Land Cover suit au niveau de l'Europe et de la France l'occupation des sols. Les années analysées sont 1990, 2000, 2006. Une « zone » est définie à partir de 25 hectares, les évolutions sont notées à partir de 5 hectares.

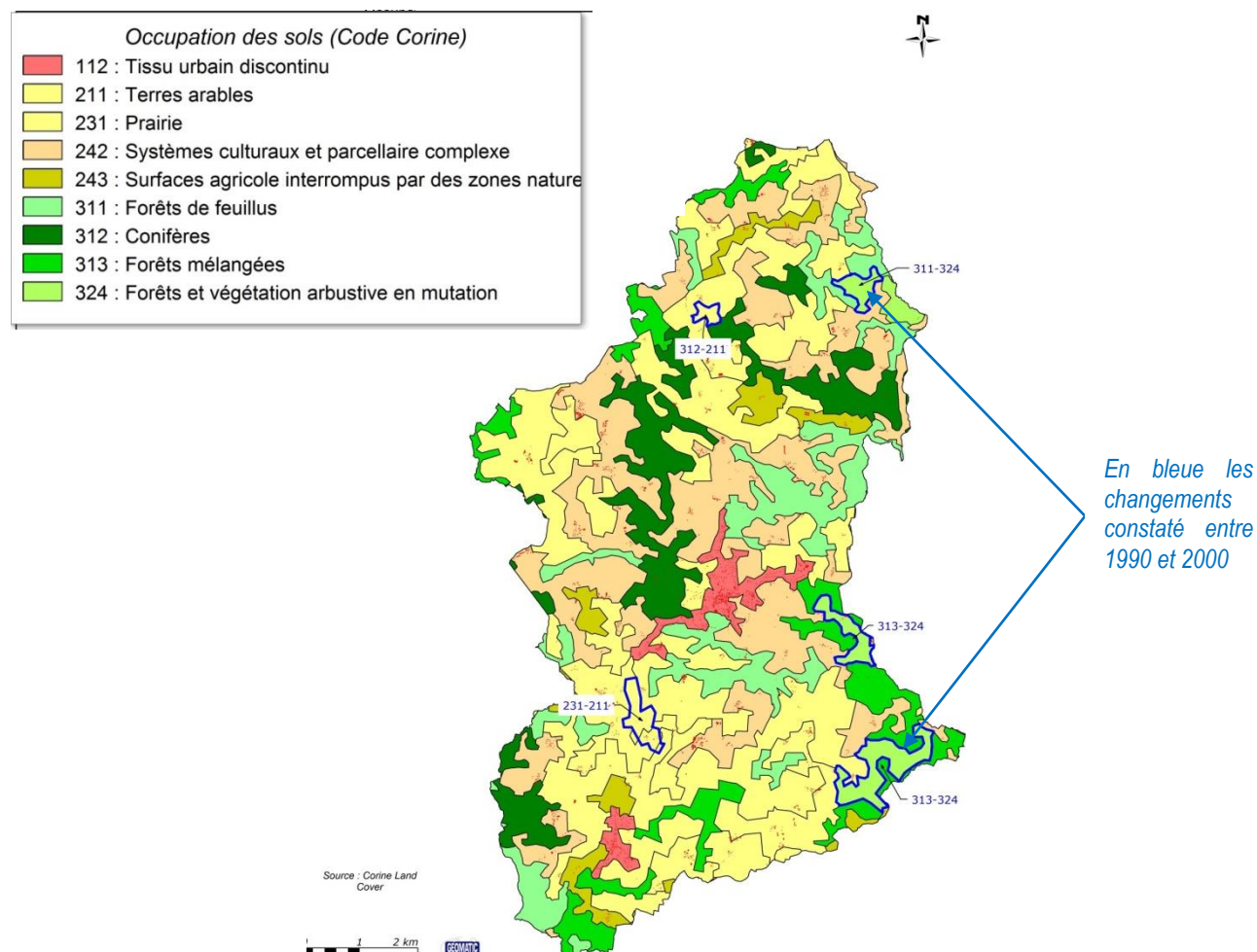
Cette analyse, sur Bubry, met en évidence des **mutations d'occupation** principalement sur cinq secteurs de la commune, et ce entre 1990 et 2000 :

- Secteur de Penhoët - La Villeneuve (nord) : sur environ 12 hectares un boisement de conifères devient des « terres arables » (il y a donc eu défrichement) ;
- Entre Keravec et Stang Du (nord est) : une forêt de feuillus devient une « forêt et végétation arbustive en mutation » ;
- Sur deux secteurs, à l'est, autour du Moulin de Brulé d'une part, et dans les Landes de Coëtano d'autre part, on observe également une mutation de « forêts mélangées » en « forêts et végétation arbustive en mutation » ;
- Enfin, entre Kerlan, Poulven et Nilho (entre le bourg et Saint Yves), des prairies deviennent des terres arables.

En revanche, il apparaît à travers ces données :

- Que l'urbanisation, dans l'ensemble, **n'a pas consommé d'espace agricole** sur la période considérée,
- Qu'aucune zone naturelle n'a non plus été consommée par l'urbanisation, sur la période considérée,
- et l'on n'observe pas non plus de transformation de zones agricoles en zones naturelles.

La comparaison des vues aériennes entre la campagne 2000-2005 et aujourd'hui confirme une très faible extension de l'espace urbanisé sur la période considérée : quelques habitations, l'extension du parking du supermarché local, et un établissement artisanal dans la ZA de Poulfetan.



3.2. Espaces agricoles



Les différents types de systèmes d'exploitation induisent un paysage agricole qui leur est spécifique. Bubry abrite deux grands ensembles agricoles :

- **Elevages porcins et avicoles** : les grandes cultures occupent la totalité de la surface agricole de ces exploitations ; certaines exploitations avicoles sont en hors-sol pur. Compte tenu de ce type d'élevage, la préoccupation du maintien du bocage en tant qu'élément de protection du bétail est faible. Certains exploitants se préoccupent toutefois de l'insertion paysagère de leurs bâtiments agricoles ;
- **Elevages bovins** : les cultures fourragères sont largement représentées ; la prairie occupe une part variable des surfaces, mais est systématiquement présente. La préoccupation du maintien du bocage, élément de protection du bétail, reste assez importante.

Ces deux systèmes sont liés à une céréaliculture de type intensive que l'on retrouve sur de vastes parcelles sur les zones de replat. Ce type d'agriculture pour des raisons techniques et financières (passage et rendement des machines) a occasionné une destruction importante de la trame bocagère.

On observe également quelques espaces de cultures maraîchères mais ils restent très minoritaires.

Ainsi, on peut lire au sein du paysage agricole, deux grandes entités :

- Les replats ouverts, occupé par des prairies et des surfaces céréalières de type openfield. Ici la trame bocagère a été détruite de manière importante ;
- Des vallons pâturés où subsistent un mode d'occupation du sol relativement traditionnel : petites parcelles, présence de zones humides, de boisements et de haies bocagères.

Les principales problématiques relatives à l'incidence de l'activité agricole sur le territoire et les paysages sont :

- l'impact sur la qualité de l'eau notamment en termes de pollution au nitrate ;
- l'avenir de certaines portions du territoire difficilement exploitables (fonds de vallées) confrontées à la déprise agricole, avec pour conséquences l'enfrichement et la perte de diversité paysagère ;
- l'impact paysager des surfaces cultivées en mode intensif ;
- l'insertion paysagère des bâtiments agricoles.

Différents programmes sont proposés aux agriculteurs pour engager une démarche d'adaptation de leurs techniques agronomiques tels :

- certaines dispositions réglementaires (législation sur les installations classées, directive « Nitrates » avec ses programmes d'actions et de résorption) ;
- des Politiques globales (Bretagne Eau Pure) ;
- des actions contractuelles (mesures agroenvironnementales) ou encore des dispositions incitatives (Programme de maîtrise des pollutions diffuses d'origine agricole - PMPOA) ;
- La Charte d'agriculture et d'urbanisme du Morbihan, qui précise les enjeux de la Loi SRU en matière d'espace agricole.

Parallèlement à l'élaboration du PLU, la commune a mis en place un inventaire des zones humides et des haies bocagères. Ces études traduisent la volonté communale d'avoir une connaissance précise de son patrimoine environnemental pour orienter son projet de développement.

Périmètres de 100 mètres autour des bâtiments d'élevages



Communes de Bubry (56)

Diagnostic territorial

les espaces agricoles

Elevage bovin, porcin, avicole et céréalier : des paysages induits contrastés



le territoire agricole est occupé majoritairement par des systèmes d'élevage bovin, impliquant la présence d'importantes surfaces de stabulations, de pâtures et de cultures fourragères. Ce mode d'élevage en plein-air est compatible avec la trame bocagère, ce qui explique qu'elle persiste sur la commune (3 et 4). Au contraire, la culture céréalière intensive(2) ainsi que l'élevage hors-sol ne trouvent pas d'avantage économique et technique à la conservation de cette structure et ont participé majoritairement à sa destruction(1 et 5).

En terme d'occupation du sol, on trouve de vastes espaces de céréales ou de pâtures sur les zones de replat. Ces espaces, très ouverts, du fait de la destruction du bocage, sont soumis aux rigueurs du climat ainsi qu'à d'importants phénomènes d'érosion. De plus, les bâtiments agricoles s'y trouvant ont généralement un impact visuel important. Les vallons sont quant à eux occupés par un parcellaire agricole plus petit, structuré de manière traditionnelle par le bocage et essentiellement composé de prairie de fauche ou de pâture.



Communes de Bubry (56)
Diagnostic territorial

les espaces agricoles

Bâtiments associés

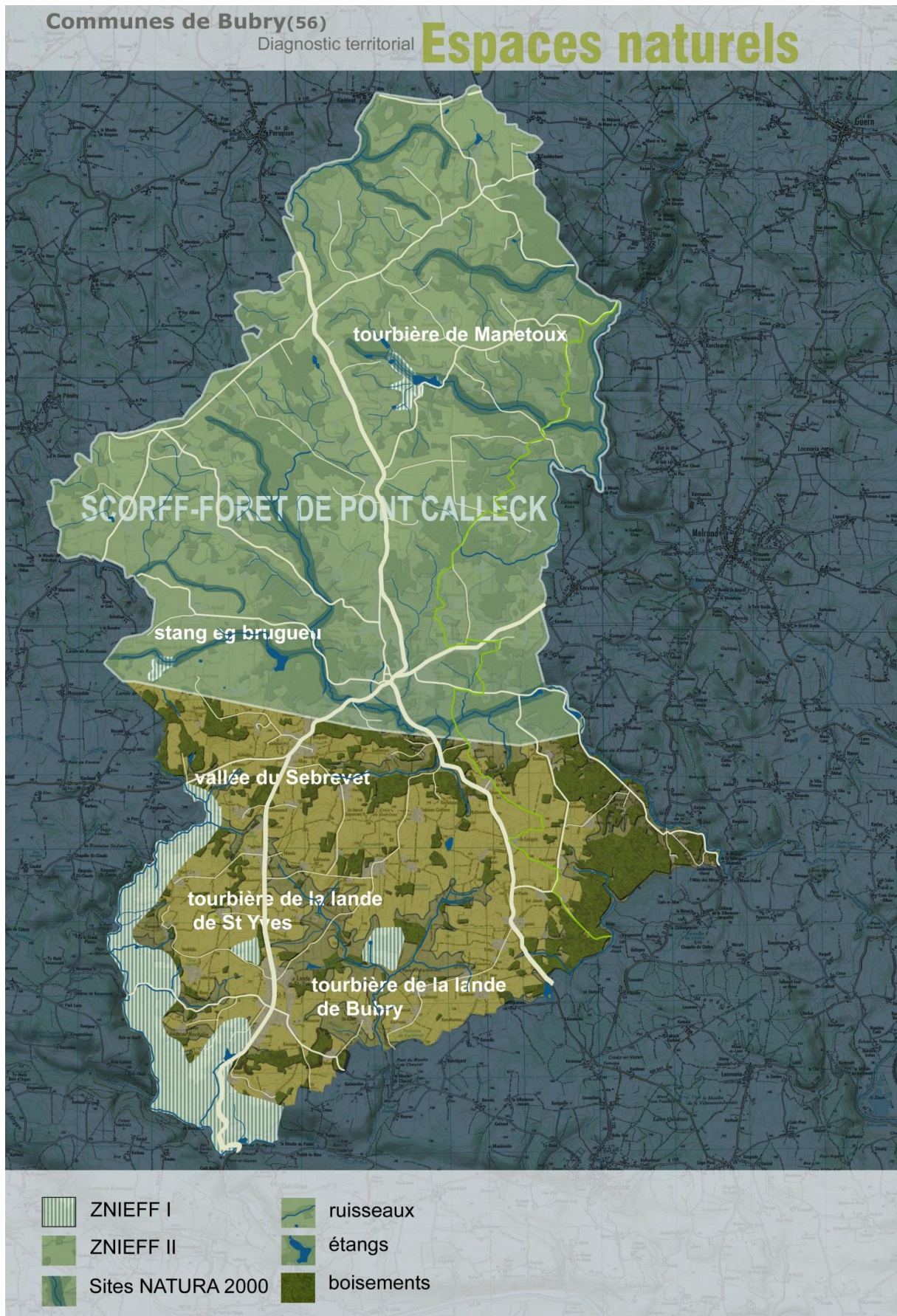
Une architecture de type industrielle qui s'intègre difficilement dans le territoire.



Dans les espaces ouverts et plats, les hangars agricoles au bardage métallique clair s'impriment avec force au sein du paysage (3, 4, 6), et ce malgré leur volume simple et généralement bas. Les silos métalliques, par le caractère brillant et leur hauteur ont un impact visuel important, d'autant plus s'ils sont positionnés en haut de talus (5) ou sur une ligne de crête. Un positionnement en creux de dépression topographique et un accompagnement végétal (bosquet, haie arborée) permettent de mieux insérer ces bâtiments au sein de l'espace agricole afin d'en conserver les qualités.



3.3. Espaces naturels



3.3.1. Les espaces d'intérêt européen

Le réseau « Natura 2000 » a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'union européenne. Il est composé des sites désignés par chacun des États membres en application des **directives européennes 92/43/CEE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages** et **2009/147/CE du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages**, dites respectivement « **Habitats** » et « **Oiseaux** » aux titres desquelles sont instituées des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) et des Zones de Protection Spéciales (ZPS). Pour chaque site « Natura 2000 », un programme d'actions dit « Document d'Objectifs » définit, en concertation avec les différents acteurs, la gestion à mettre en œuvre.

La **Zone Spéciale de Conservation « Rivières du Scorff et de la Sarre, forêt de Pont-Calleck »** (Site FR 5300026) couvre une superficie de 2 419 hectares (dont **246 hectares** sur le territoire de Bubry). Elle « se compose du corridor fluvial du Scorff et de certains de ses affluents, et de sa jonction avec les corridors fluviaux de la Sarre et du Brandifrou, en remontant légèrement sur les versants de ces cours d'eau.

- le Scorff est pris en compte depuis les sources jusqu'aux portes de Lorient, 15 de ses affluents et sous-affluents étant tout ou partie intégrés ; la Forêt domaniale de Pont-Calleck, gérée par l'Office National des Forêts, est pour partie concernée ;
- la Sarre et le Brandifrou, tous deux affluents du Blavet, sont pour partie (en tête de bassin versant) pris en compte »

(Source : Document d'Objectifs - DOCOB).

« Site remarquable par la qualité, la diversité et l'étendue des végétations rhéophiles à *Ranunculus* et *Callitriche* et *Luronium natans* (annexe II; une dizaine de secteurs de 50 à 100 m). On note essentiellement des phytocénoses relevant du *Callitriche hamulatae Ranunculetum penicillati*, groupements caractéristiques des cours d'eau à salmonidés du Massif Armoricaïn. Dans cet ensemble, les radiers à *Oenanthe crocata* constituent les habitats préférentiels des juvéniles de saumon atlantique (annexe II).

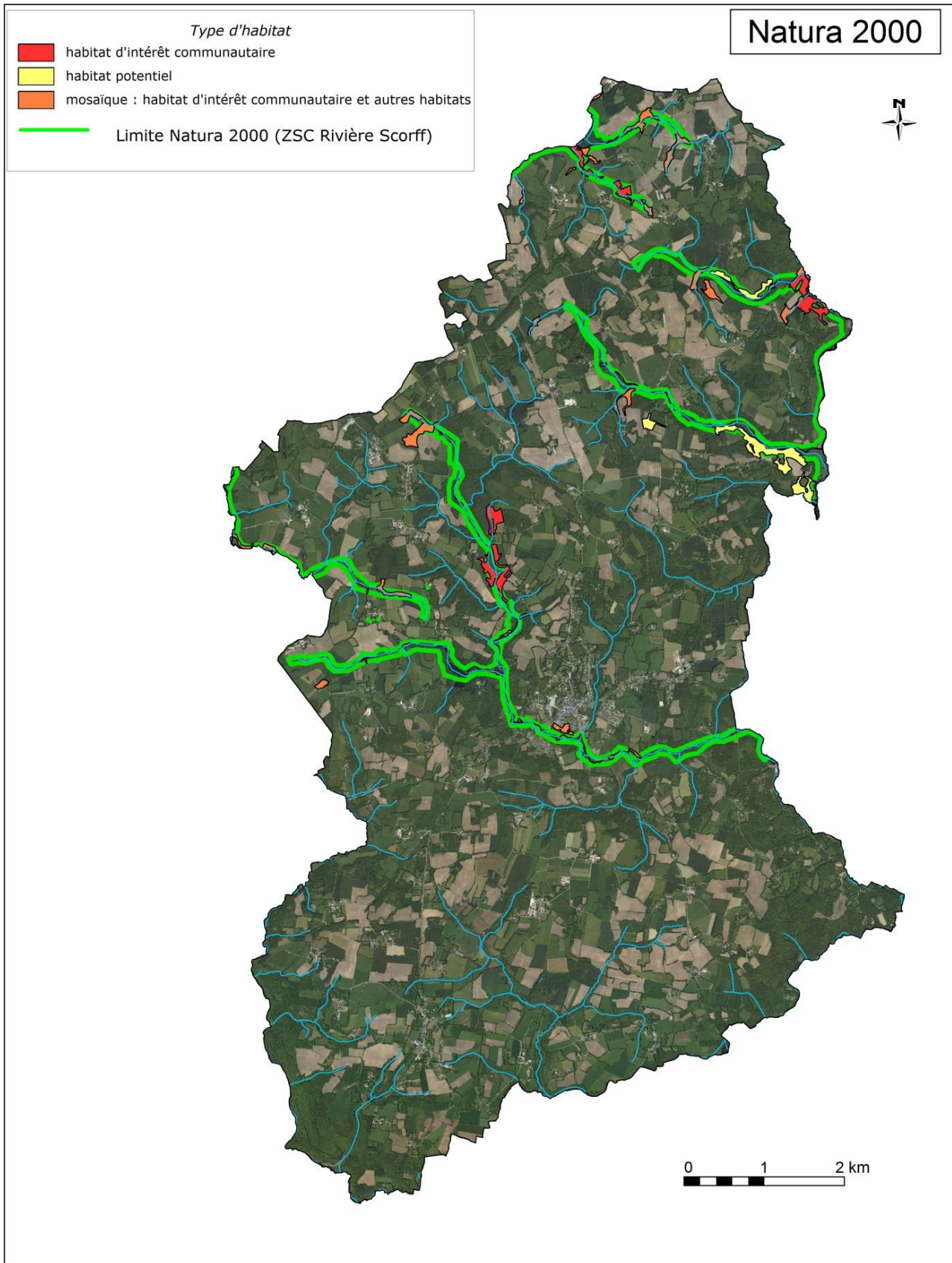
Le passage du Scorff en lisière Est de la forêt de Pontcalleck, secteur au relief marqué, est un facteur de diversité au contact de la hêtraie-chênaie à houx (annexe I), et favorise la présence de taxons inféodés aux ambiances forestières humides tel qu'*Hymenophyllum tunbridgense* (protection nationale). La présence de boisements riverains de l'Alno-Padion (habitat prioritaire, annexe I), d'un étang dystrophe à faible marnage (étang de Pontcalleck; annexe I) et d'un secteur estuarien (estuaire, prés-salés; annexe I), sont également des éléments importants de ce site en terme de diversité et de complémentarité des habitats, notamment pour l'ichtyofaune d'intérêt communautaire (saumon, lamproie fluviatile). Site régional prioritaire pour la Loutre d'Europe ».

(Source : Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN)).

L'inventaire et la cartographie des habitats naturels d'intérêt communautaire ont été réalisés en été 1999. Ils ont porté sur une superficie de 10 029 hectares (surface de la ZSC : 2 419 hectares) compte tenu de la présence d'habitats naturels d'intérêt européen hors des limites du site (Source : DOCOB).

Le tableau qui suit recense les habitats présents sur l'ensemble du site Natura 2000 et sur la zone inventoriée.

Habitat naturel	Code habitat (EUR 15)	Superficie en ha	
		Dans la ZSC	Sur la zone inventoriée
Estuaire	1130	54.09	74.97
Végétations annuelles à salicornes	1310		0.15
Prés salés atlantiques	1330	51.88	57.88
Eaux oligotrophes	3110/3130	3.85	6.30
Végétation flottante de renoncules	3260	86.56	88.09
Landes humides atlantiques	4020	0.13	2.08
Mosaïque landes humides et eaux oligotrophes	4020 - 3110/3130	0.26	1.04
Landes sèches	4030	0.44	3.99
Prairies à molinie bleue	6410	1.29	1.71
Mégaphorbiaies	6430	8.16	10.33
Tourbières	7120	0.80	4.05
Hêtraies atlantiques acidophiles	9120	146.59	509.68
Ensemble des habitats		354.05	760.27



Source : Evaluation environnementale du PLU de Bubry, Géomatic Systèmes, 2013

Dans l'ensemble un peu plus de la moitié des habitats identifiés se situe hors de la NATURA 2000. **Sur Bubry**, les secteurs en Zone Spéciale de Conservation (ZSC) sont :

Bassin versant du Blavet :

- La Sarre et de deux ses tributaires, l'un prenant sa source près de Bréhédigan, l'autre alimentant l'étang de Manéantoux
- Le ruisseau de Brulé (ou Brandifrou), et son tributaire prenant sa source en limite de commune dans le secteur de Stang er Brugueü.

Bassin-versant du Scorff :

- Le ruisseau du Goah Mout et son tributaire prenant sa source près de Locolven ;
- Le ruisseau de Saint-Vincent.

L'ensemble couvre une surface de 246 hectares environ sur la commune.

Les habitats inventoriés sur le territoire de Bubry figurent dans le tableau ci-après, on y trouve des habitats d'intérêt communautaire seuls, associés à d'autres habitats (notés p.p. dans le tableau) ou potentiels (notés pot. dans le tableau) :

Habitats - dénominations	Code habitat (EUR 15)	Superficies en ha		
		Dans la ZSC	Hors ZSC	total
Hêtraies-chênaies atlantiques	total	22,87	29,22	52,10
	9120		26,82	26,82
	9120 pot.		25,28	25,28
Mégaphorbiaies	6430	0,18	0,00	0,18
Mosaïque : Fourrés et Hêtraies-chênaies atlantiques	9120 p.p.	0,70	1,75	2,45
Mosaïque : Ptéridaies et ronciers et Hêtraies-chênaies atlantiques	9120 p.p.	0,12	4,47	4,59
Mosaïque : Saulaies et Hêtraies-chênaies atlantiques	9120 p.p.	15,27	16,04	31,31
Rivières à renoncules	3260	3,69	0,00	3,69
Végétations des eaux stagnantes oligotrophes	3110	0,57	0,19	0,76
Total		43,39	51,67	95,06

On constate que l'habitat le plus représenté est la « chênaie-hêtraie atlantique ». On observe également que la majorité des superficies inventoriées se situe en dehors du périmètre initialement défini de la NATURA 2000. Pour autant, ces emprise doivent être prises en compte, car c'est bien la protection des **habitats** que vise la directive européenne.

Espèces animales et végétales d'intérêt européen (annexe II * de la Directive Habitats)

Mammifères

Chauves-souris (Chiroptères)

- Petit Rhinolophe (Rhinolophus hipposideros)
- Grand Rhinolophe (Rhinolophus ferrumequinum)
- Barbastelle (Barbastella barbastellus)
- Vespertilion de Bechstein (Myotis bechsteinii)
- Grand Murin (Myotis myotis)

Autres mammifères

- Loutre d'Europe (Lutra lutra)
- Vison d'Europe (Mustela lutreola)

Poissons

- Lamproie marine (Petromyzon marinus)
- Saumon atlantique (Salmo salar)
- Lamproie de Planer (Lampetra planeri)
- Chabot (Cottus gobio)

Mollusques

- Escargot de Quimper (Elona quimperiana)
- Mulette perlière (Margaritifera margaritifera)

Plantes

- Trichomanes remarquable (Trichomanes speciosum)
- Flûteau nageant (Luronium natans)

3.3.3. Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF)

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. On distingue deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'association d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.
- Les ZNIEFF de type II, qui sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

L'inventaire ZNIEFF est un outil de connaissance. Il ne constitue pas une mesure de protection juridique directe.

3.3.3.1. Les ZNIEFF de type I

- **Marais et étang de Manéantoux**

Le périmètre de cette ZNIEFF, d'une surface d'environ 15 hectares, englobe l'ensemble de la zone marécageuse et l'étang aval qui l'influence.

« Descriptif synthétique : La zone humide en ZNIEFF est constituée par quatre couloirs d'alimentation marécageux qui fusionnent sur l'amont de l'Étang de Manéantoux dit l'Étang fleuri, et l'étang lui-même.

Le ruisseau qui en dépend alimente la Sarre, important affluent du Blavet. La zone marécageuse encore ouverte abrite principalement une grande magnocariçaie, celle-ci est entièrement colonisée par les saules et bouleaux sur l'amont, sauf à l'extrémité du couloir provenant de Nistoir Glazel qui porte de la prairie humide. Deux mares sont situées sur l'amont des couloirs provenant de Guerlasquen et Manéantoux. L'amont de l'étang et la magnocariçaie possèdent une bonne capacité d'accueil pour les oiseaux d'eau, le bois très marécageux apparaît diversifié floristiquement, le centre de la zone est quasi-inaccessible et donc très préservé. Le site a également un intérêt archéologique : une analyse des pollens a été effectuée sur des échantillons de tourbe dans le cadre de la ferme archéologique de Melrand.

Milieux principaux : - importante saulaie-bétulaie mésotrophe diversifiée, très marécageuse - grande magnocariçaie à Laïche en panicule (*Carex paniculata*) réalisant aussi la bordure d'étang amont - quelques petits îlots relictuels porteurs d'éléments de bas-marais acides en marge, et prairie humide à *Jonc acutiflore* et hautes herbes (amont, au Sud).

L'étang mésotrophe porte essentiellement une végétation rivulaire étroite et fragmentaire (bords assez abrupts), la végétation aquatique, par places, est dominée par le Nénuphar jaune ou la Renouée amphibie.

Espèces remarquables : présence de 3 espèces végétales menacées inscrites sur la Liste Rouge du Massif Armoricaïn : la Laïche en rostre (*Carex rostrata*), le Comaret (*Potentilla palustris*) et le Trèfle d'eau (*Menyanthes trifoliata*), sans doute en populations assez réduites ».

- **La Sarre 2**

Cette ZNIEFF, d'une surface de 125 hectares environ correspond à un tronçon de la vallée de la Sarre. Elle ne se trouve qu'en partie sur le territoire de Bubry.

« Intérêt piscicole : peuplement caractéristique de la zone à truites comprenant 7 espèces dont 4 déterminantes : anguille, chabot, lamproie de Planer et truite fario. Une bonne population de truites trouve sur ce secteur d'excellentes zones de frayères et de grossissement. Le saumon est absent de l'inventaire. Cependant, 20 frayères ont été recensées entre le moulin de Poul et le moulin du Stang Du lors de l'hiver 96/97. Les grands migrateurs rencontrent des difficultés de circulation sur le Blavet canalisé et sur le cours inférieur de la Sarre.

Intérêt botanique : assez grande richesse floristique avec une végétation aquatique typique des cours d'eau à salmonidés. Le contexte forestier correspond à une ripisylve à aulne et frêne, riche en osmonde.»

• Tourbière de la lande de Saint-Yves

Cette ZNIEFF d'environ 7 hectares « comprend toutes les zones humides détectables (exprimées par la végétation hygrophile en place) relatives aux sources et au ruisseau qui prend naissance dans ce site, ainsi que la végétation mésophile de la bordure immédiate ou proche (quand elle existe encore) utile à la protection physique de cette zone humide.

Descriptif synthétique : La Tourbière de la Lande de St Yves occupe la tête d'un petit vallon et est à la naissance d'un ruisseau affluent du ruisseau du Moulin de Kerleshouarn (Bassin versant du Blavet). Ce site est naturellement boisé à près de la moitié de sa superficie (auquel il faut rajouter près de 10 % de boisements résineux), les bois humides se trouvant sur la ligne de talweg principale (dans un axe Ouest-Est). Les zones humides ouvertes sont des prairies encore diversifiées qui s'étendent un peu de part et d'autre du talweg dans la partie amont, ainsi qu'une lande dans un environnement boisé dans la partie aval. Un réservoir, proche d'un boisement résineux est présent le long du cours d'eau à l'aval. Pour les habitats et les espèces qu'elle renferme, cette zone tourbeuse possède un intérêt local.

Milieux principaux :

- Landes méso-hygrophile à Ajonc nain et Ericacées et hygrophile à tourbeuse à Bruyère à 4 angles, Callune et sphaignes, dans ce dernier habitat la végétation comporte de petites plages naturellement basses au caractère assez fixé (présence de lichens terricoles indicateurs), c'est un faciès en forte raréfaction en Bretagne ;
- Prairies humides à Jonc acutiflore, assez diversifiées car possédant localement une flore dérivant des landes et des bas-marais ;
- Taillis tourbeux mésotrophe, composé d'une saulaie assez marécageuse et sur l'aval d'un bois de bouleaux à Laïche en panicule et sphaignes.

Milieux connexes : chênaie acidiphile, boisements résineux de pins ou d'épicéas et prairie permanente artificialisée.

Espèces remarquables : présence d'une espèce végétale protégée au plan national, le Rossolis à feuilles rondes - *Drosera rotundifolia* (détecté en 1993 mais non revu récemment, existe potentiellement mais dans un habitat réduit). Présence de deux sphaignes assez peu communes : *Sphagnum compactum* et *Sphagnum squarrosum*.

• Tourbière de la Lande de Bubry

Cette ZNIEFF d'environ 23 hectares « comprend toutes les zones humides comprises dans un segment du Ruisseau du Moulin de Kerleshouarn depuis sa sortie d'un bois méso-hygrophile (non retenu car d'intérêt écologique assez faible) jusqu'à sa confluence avec le Ruisseau du Nistoir. Une légère dépression très proche, située au Nord (côté rive gauche) abrite des landes d'une grande qualité écologique, sous pinède claire. Une autre parcelle boisée attenante, plus au Nord, est aussi incluse dans la zone car son existence protège ces zones humides et parce que la pinède qu'elle porte bien que plus artificielle ne devrait pas faire disparaître complètement la lande mésophile qui préexistait. De plus un couloir humide la traverse à l'Ouest et alimente le site. Tous les espaces agricoles très artificiels sont en dehors du périmètre, seule une prairie permanente un peu artificialisée incluse dans le site est conservée.

Descriptif synthétique : La Lande de Bubry à l'échelle du grand Centre-Ouest Morbihan est un site de très grande valeur écologique notamment pour la qualité de la lande tourbeuse qu'elle abrite. La seule présence de la Sphaigne de La Pylaie, relativement abondante, et dans un site notablement éloigné de son aire de répartition jusque-là décrite, est exceptionnelle. Avec les connaissances d'aujourd'hui cette lande aurait pu être proposée pour faire partie du futur réseau de sites d'intérêt européen.

Milieux principaux :

- Lande tourbeuse à humide à Bruyère à 4 angles, Callune et sphaignes dont faciès à *Sphagnum compactum* et Lichens terricoles (*Cladonia*) avec mares tourbeuses permanentes à *Eléocharis* et *Sphagnum cuspidatum* et dépressions à *Sphagnum pylaisii* - Lande méso-hygrophile à Bruyères et Ajonc nain, sous pinède claire à assez dense ;
- Prairies humides classiques à Jonc acutiflore, ou portant des faciès à flore oligotrophe et sphaignes ;
- Groupement de bas-marais à divers *Carex*, sphaignes et mousses préférentielles des milieux tourbeux ;
- Groupement à Laïche en panicule (*Carex paniculata*) en linéaire le long du cours d'eau et petites roselières à Rubaniers (*Sparganium* spp) ;
- Cours d'eau et végétation immergée avec des renoncules aquatiques, et un réservoir sur l'amont avec végétation de bordure.

Espèces remarquables : Flore : présence de 3 espèces végétales protégées au plan national, le Rossolis intermédiaire (*Drosera intermedia*) assez abondant dans la lande tourbeuse, le Rossolis à feuilles rondes (*Drosera rotundifolia*), et le Flûteau nageant (*Luronium natans*) espèce aquatique ou amphibie, d'intérêt communautaire, comme l'est également la Sphaigne de La Pylaie (*Sphagnum pylaisii*), cette espèce n'est présente en Europe qu'en Basse-Bretagne, Galice et Asturie en Espagne La station de Bubry est la limite d'aire absolue actuellement connue pour cette espèce. 6 autres espèces végétales menacées sont présentes dans le site, au moins 10 espèces de sphaignes sont relevées ce qui témoigne déjà d'une bonne diversité d'habitats tourbeux. Faune (sélection) : présence du Lézard vivipare (*Lacerta vivipara*) et de la Couleuvre à collier (*Natrix natrix*), Oiseaux : secteur intéressant pour les rapaces.

3.3.3.2. ZNIEFF de type II

- **Scorff/forêt de Pont-Calleck**

D'une superficie totale de 47041 hectares, cette ZNIEFF ne se trouve qu'en partie sur le territoire de Bubry. Elle se caractérise en particulier par la présence de nombreuses zones de frayères à saumons dans la partie inférieure du Scorff.

- **Vallée du Sébrevet et des moulins de Hédédec, Botconan et Tallené.**

Comme la précédente, cette ZNIEFF ne se trouve qu'en partie sur le territoire de Bubry. D'une superficie totale de 762 hectares elle correspond principalement aux pentes boisées situées de part et d'autre du ruisseau des moulins de Hédédec, Botconan et Tallené.

3.3.4. Les autres espaces naturels

3.3.4.1. La trame bocagère et les boisements

Bubry se caractérise par la présence de très nombreux secteurs boisés répartis sur l'ensemble de son territoire. Ces secteurs représentent au total environ **1 850 hectares** soit 26,8 % de la surface communale totale.

Ces boisements sont principalement constitué de feuillus, mais les conifères sont également présents, seuls ou en mélanges feuillus/conifères (cf. carte des différents types de boisement issue de l'Inventaire Forestier National). Ils se trouvent principalement sur les versants pentus des vallées (Sarre, Ruisseau du Moulin de Talenné, ruisseau de Brulé) mais également de manière plus répartie sur le territoire.

Une zone relativement dense en boisements se distingue au centre-nord, correspondant également à une vallée aux versants pentus et à ses diverticules.

Au sein des zones agricoles, 299 km de haies ont été relevées en 2010 par la commune. La longueur moyenne de haie est de 80 mètres par hectare de surface agricole, ce qui correspond à un maillage bocager relativement dense.

Les haies ont fait l'objet d'une notation en fonction de leur intérêt global, en fonction des différents rôles qu'elles peuvent assurer.

La trame bocagère

Le bocage se compose d'un maillage de haies agricoles formant un système complexe de milieux écologiques mis en réseaux. La particularité du bocage breton vient du fait qu'il suit en partie le relief, ce qui lui donne un tracé irrégulier. Cette trame a été créée à des fins agricoles au Moyen-âge : les haies séparaient les espaces d'élevage de ceux dédiés à la culture. Puis au cours du XIXème siècle, quand l'utilisation collective du sol a cessé, les haies servirent à clôturer les propriétés. De la constitution du bocage sont nées des fonctions secondaires comme la production de fourrage, de bois d'œuvre ou de chauffage ainsi que la protection du bétail.

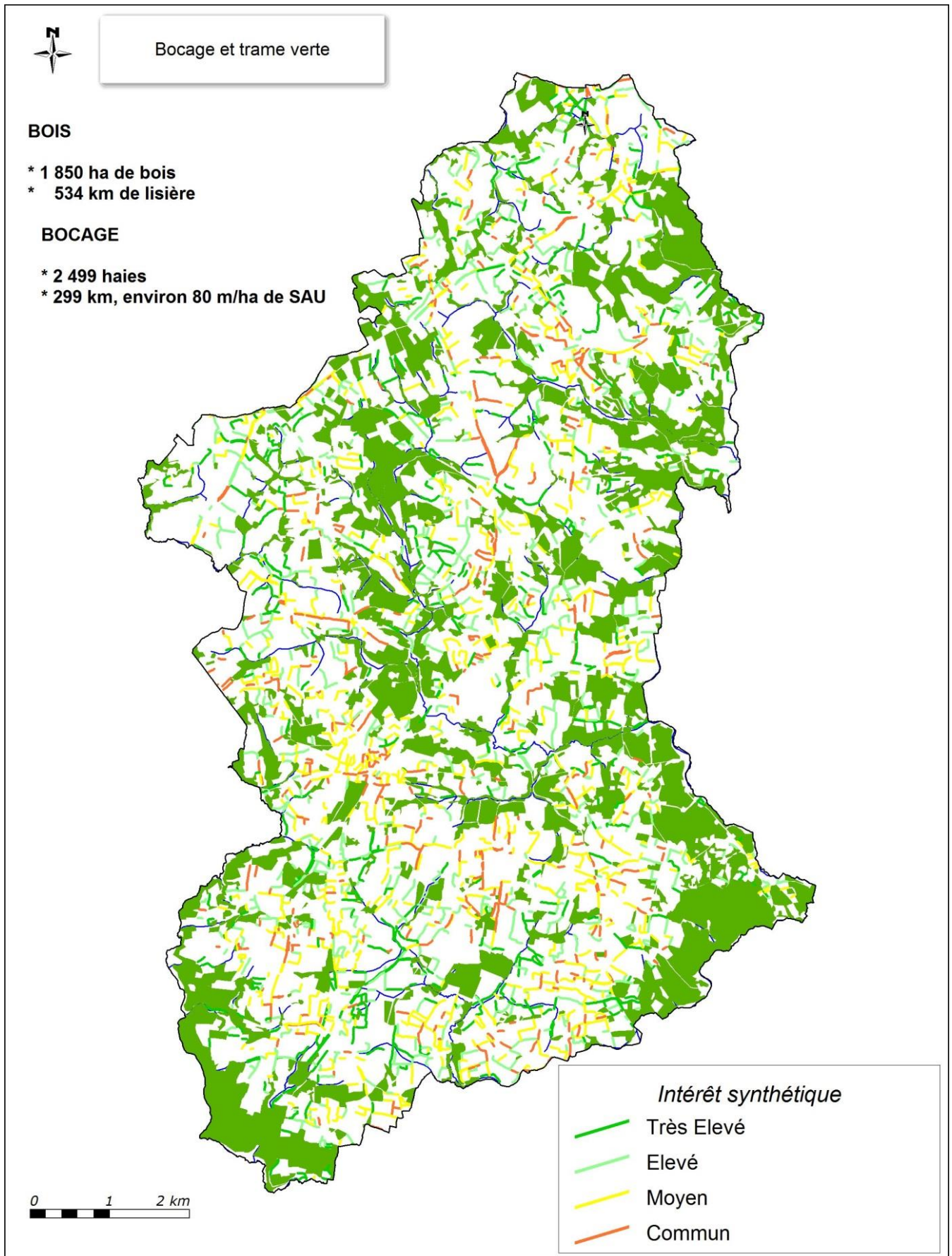
Essences types du bocage :

- **chêne, châtaignier, hêtre, noisetier, prunellier et aubépine en station sèche,**
- **Aulne et le saule dans les zones plus humides**

Effets bénéfiques sur le territoire :

- **limitation de l'érosion des sols, surtout sur les pentes,**
- **régulation des eaux de ruissellement,**
- **filtration des éléments polluants (phosphore, nitrates...),**
- les haies font office de brise-vent et réfléchissent les rayonnements du soleil et du sol, **atténuant ainsi les phénomènes climatiques intenses,**
- **contribution importante à la biodiversité,** du fait de la composition floristique propre à la haie mais aussi parce que, du fait de son maillage, cette trame fait office de lien entre différents milieux et offre des corridors de dispersion importants (dispersion favorisée notamment au niveau des intersections de haies)

Aujourd'hui, le paysage bocager constitue une valeur patrimoniale notoire, notamment pour les néo-ruraux. Il offre également un rempart contre les inondations. Il est aujourd'hui considéré comme un véritable « élément culturel » du paysage rural breton et participe à la constitution d'un cadre de vie considéré comme de qualité.



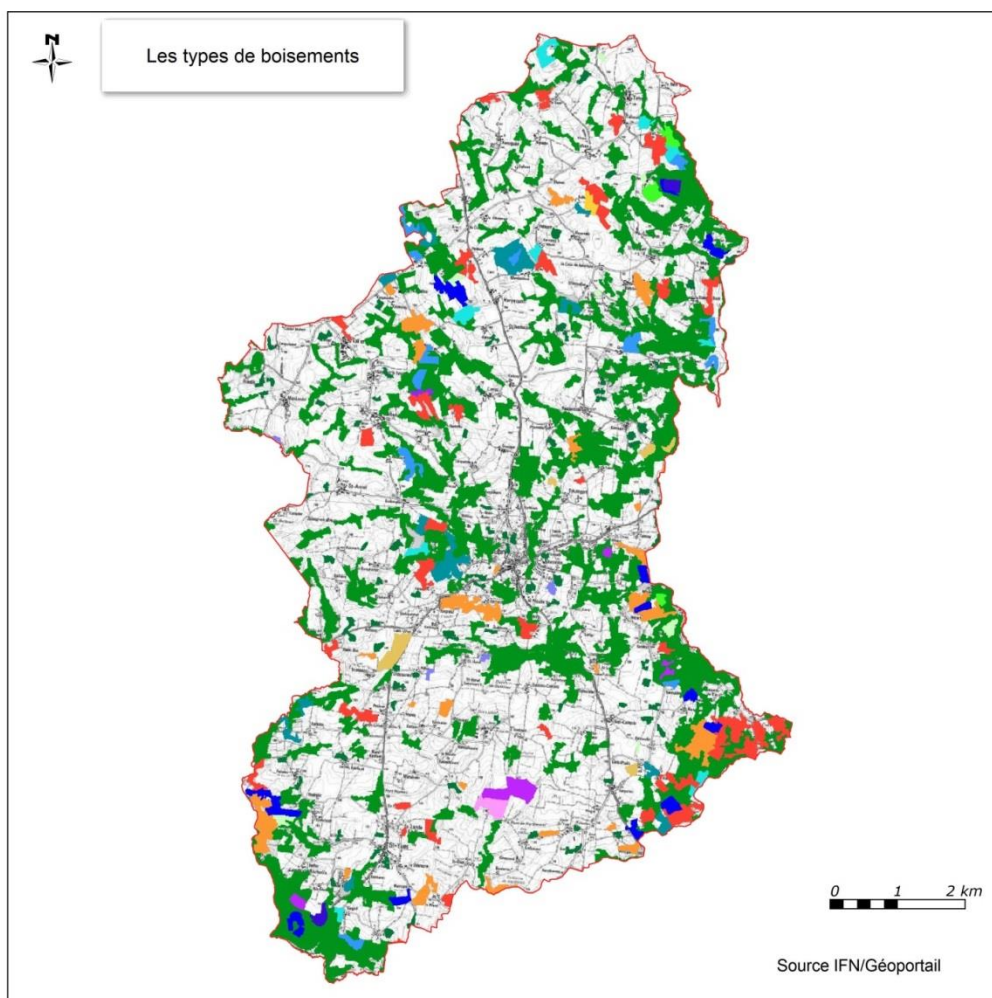
Source : Evaluation environnementale du PLU de Bubry, Géomatic Systèmes, 2013

Les boisements

Outre les vallées principales densément boisées, le reste de la commune est occupé par une myriade d'espaces boisés fragmentés et morcelés. Ce morcellement est le fruit de l'activité agricole qui a causé un défrichement important des terres. Pourtant, outre la biodiversité qu'ils abritent, les bois et forêts possèdent les mêmes fonctions que le bocage: protection des sols, régulation des eaux de ruissellement, limitation des crues et protection des périmètres de captage naturels. Ils contribuent efficacement à la protection des périmètres de captage d'eau.

Essence types (Source : CRPF) :

- Chênes pédonculés sur des sols riches et ben drainés
- Frênes, aulne glutineux sur des stations humides
- Châtaignier, hêtre et merisier sur sols profonds et bien drainés
- Chênes sessiles sur sols pauvres à profond, bien drainés.

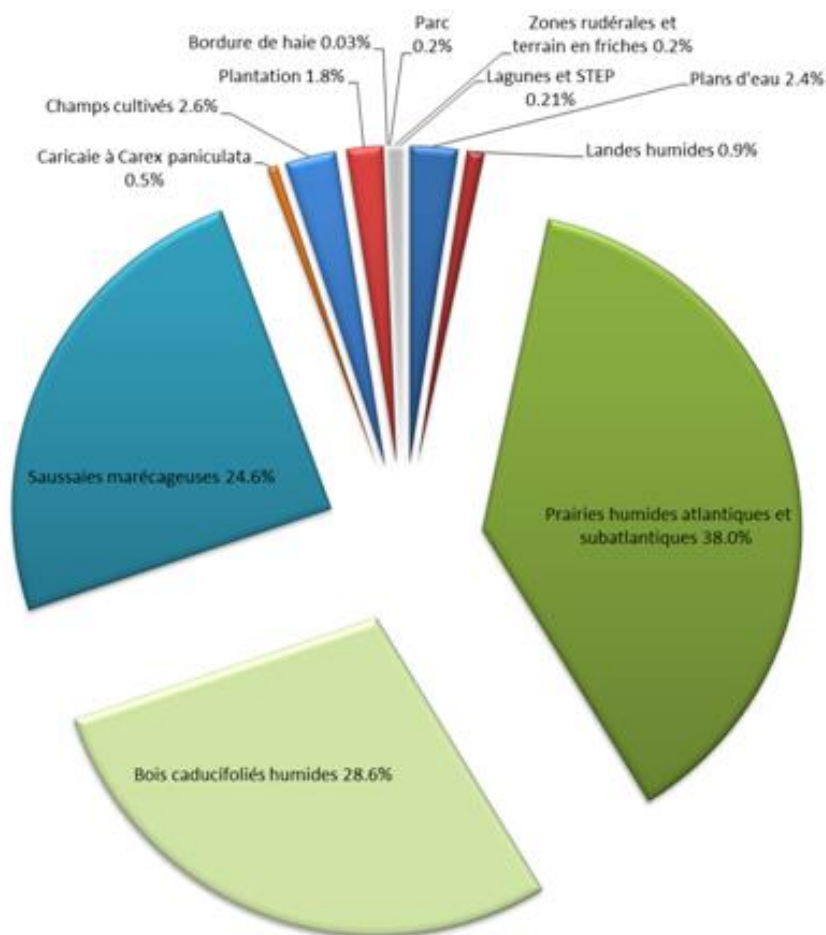


Source : Evaluation environnementale du PLU de Bubry, Géomatic Systèmes, 2013

3.3.4.2. Les Zones humides

L'inventaire des zones humides a été réalisé en 2011 par G2C, puis le SAGE Blavet. **1 047 hectares de zones humides**, auxquels s'ajoutent 26 hectares de **plans d'eau** ont été recensés, selon la répartition suivante :

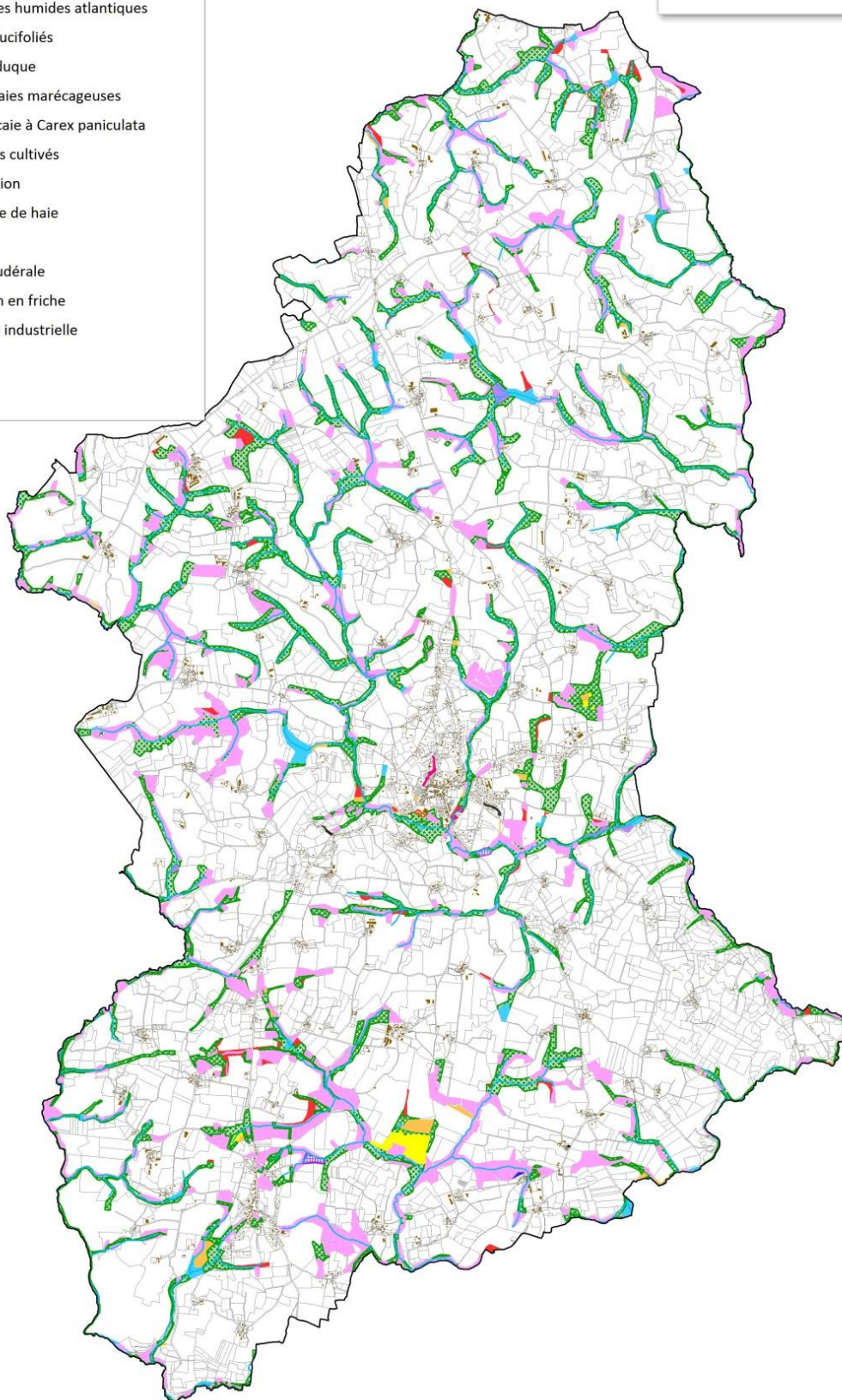
Type de zone humide	Surface en ha	Pourcentage
Plans d'eau	26,21 ha	2,4%
Landes humides	9,45 ha	0,9%
Prairies humides atlantiques et subatlantiques	407,37 ha	38,0%
Bois caducifoliés humides	306,19 ha	28,6%
Saussaies marécageuses	263,8 ha	24,6%
Caricaie à Carex paniculata	5,64 ha	0,5%
Champs cultivés	27,91 ha	2,6%
Plantation	19,69 ha	1,8%
Bordure de haie	0,3 ha	0,0%
Parc	2,04 ha	0,2%
Zones rudérales et terrain en friches	2,21 ha	0,2%
Lagunes et STEP	2,27 ha	0,21%
TOTAL	1 073 ha	



Source : Evaluation environnementale du PLU de Bubry, Géomatic Systèmes, 2013

Les zones humides

- 22.1 Eaux Douces
- 31.1 Landes humides
- 37.21 Prairies humides atlantiques
- 41. Bois caducifoliés
- 41 Forêt caduque
- 44.92 Saussaies marécageuses
- 53.216 Caricaie à Carex paniculata
- 82.1 Champs cultivés
- 83.3 Plantation
- 84.2 Bordure de haie
- 85 Parc
- 87.2 Zone rudérale
- 87.1 Terrain en friche
- 89.1 Lagune industrielle



0 1 2 km

Source : SAGE Blavet

Source : Evaluation environnementale du PLU de Bubry, Géomatic Systèmes, 2013

La description des principales zones humides, telle qu'elle figure dans le rapport d'inventaire de 2011, est reprise ci-après.

➤ **Prairies humides**

« Les prairies humides se positionnent le long des cours d'eau. Ce sont des espaces de transition entre le cours d'eau et la culture. L'hydromorphie marquée est un facteur limitant pour le travail du sol. Elles sont alimentées en eau par inondation, ruissellement et remontée de la nappe alluviale. »

« Les espèces indicatrices sont : *Juncus effusus*, *Poa trivialis*, *Ranunculus repens*, *Ranunculus acris*, *Juncus conglomeratus*, *Cirsium palustre*, *Lychnis flos-cuculi*, *Rumex acetosa*, *Myosotis scorpioides*, *Cardamine pratensis*, etc... »

« Les prairies humides occupent 38 % (soit 407 hectares) du zonage de l'inventaire des zones humides. Elles se répartissent sur l'ensemble du territoire communal, le long des cours d'eau et dans les fonds de vallées, avec des zones remarquables par leurs surfaces et par la présence de nombreuses haies bocagères clôturant les parcelles. »

➤ **Bois caducifoliés humides**

« Ces milieux sont positionnés le long des cours d'eau, constituant ainsi un linéaire boisé humide. Ils se développent sur des zones inondées temporairement, dans des sols bien drainés et aérés. A différencier des zones marécageuses. La largeur peut varier de quelques mètres à 30 mètres. Ce sont des milieux d'affinité forestière.

Les espèces les plus fréquemment rencontrées sont : le Chêne pédonculé, le Noisetier, la Ronce des bois, la Fougère aigle, l'Aulne glutineux, la Menthe aquatique, l'Aulne glutineux, la Bourdaine, l'Erable sycomore, etc... »

« Les espèces indicatrices d'un milieu humide sont *Oenanthe crocata*, *Salix sp.*, *Frangula alnus*, *Chrysosplenium oppositifolium*, *Mentha aquatica*, *Eupatorium cannabinum*, *Populus sp.*, *Solanum dulcamara*, *Iris pseudocarpus*, *Ranunculus repens*, *Oxalis acetosella*, *Epilobium hirsutum*, etc... »

« Ces milieux se retrouvent partout sur la commune, avec des faciès différents. Dans la vallée du ruisseau du Hédénec et de Botconan, du Brandifroust et de la Sarre ils occupent une étroite bande végétale le long des cours d'eau, en connexion avec les versants boisés de ces vallées encaissées. Sur les cours d'eau secondaires, ils sont de largeur plus importante, souvent en limite de surfaces agricoles, en tête de vallons, laissant la place aux saulaies-betulaies dans les cuvettes. »

➤ **Saulaies marécageuses**

« Ces milieux se développent dans des cuvettes topographiques, souvent à la confluence de plusieurs cours d'eau, mais peuvent être éloignés de ces derniers. Les conditions édaphiques sont caractérisées par des sols hydromorphes tout au long de l'année, un faible drainage, parfois la présence de profils tourbeux.

Ce type de relief et de sols est également favorable au développement des magnocariçaies, toujours incluses dans des saulaies-betulaies très humides.

« Les espèces indicatrices du Salicion sont : *Salix aurita*, *Salix caprea*, *Betula pubescens*, *Betula pendula*, *Frangula alnus*, *Alnus glutinosa*, *Rubus fruticosus*, *Galium palustre*, *Juncus effusus*, *Molinia caerulea*, *Phalaris arundinacea*, *Stachys sylvatica*, *Lonicera periclymenum*, etc... »

« Leur rôle est essentiel dans la régulation hydraulique. Elles permettent une restitution lente de l'eau en période d'étiage et font office d'éponge lors de la saison pluvieuse.

Elles ont également une fonction de gîte pour de nombreuses espèces animales et végétales qui y trouvent des lieux de nidification et de nourriture. »

« Ces zones représentent environ 23 % de la cartographie des zones humides. Elles sont présentes sur l'ensemble du territoire communal, dans les fonds de vallées, les bois caducifoliés se situant plutôt en tête de vallon. »

➤ **Landes humides**

« Elles s'observent dans des fonds de vallées et des zones de dépression topographique. Devenues rares dans les paysages en raison de leur progressif abandon par les pratiques agricoles (le piétinement, le pâturage et le fauchage ont longtemps empêché la colonisation ligneuse) et par plantation de résineux. Elles sont alimentées en eau par les ruissellements et par la nappe alluviale. Elles sont gorgées d'eau une grande partie de l'année, ce qui provoque une turbification plus ou moins marquée des sols. »

« Ces groupements de landes humides sont connus et facilement identifiables par leur cortège floristique spécifique : l'*Ericion-tetralicis* comprend des espèces telles que *Erica tetralix*, *Erica ciliaris*, *Molinia caerulea*, *Sphagnum sp.*, *Calluna vulgaris*, *Ulex minor*, *Frangula alnus*, *Salix sp.*, *Pinus sylvestris*, *Betula pubescens*, etc... »

« Les deux zones remarquables sur la commune sont la Lande de Bubry et la Lande de Saint-Yves. Toutes deux classées en ZNIEFF, la lande de Stang er Brugueu ayant en grande partie évolué vers un boisement marécageux (ZNIEFF 00000588 de la tourbière de la Lande de Saint-Yves, ZNIEFF 00000590 de la tourbière de la lande de Bubry, ZNIEFF 00000599 de Stang er Brugueu). »

Communes de Bubry (56)
Diagnostic territorial

les espaces naturels les zones humides



L'identité environnementale de la commune est caractérisée par la prédominance des milieux humides (ruisseaux, prairies humides, tourbières, sources). Entités paysagères de qualité, ces milieux ont également un rôle important tant écologique, hydrologique que climatologique. Espaces fragiles, ils subissent les dommages d'une agriculture irraisonnée et d'un étalement urbain non maîtrisé, qui peuvent à terme, aboutir à la destruction de ces espaces pourtant reconnus d'importance régionale, voire nationale.



Communes de Bubry (56)
Diagnostic territorial

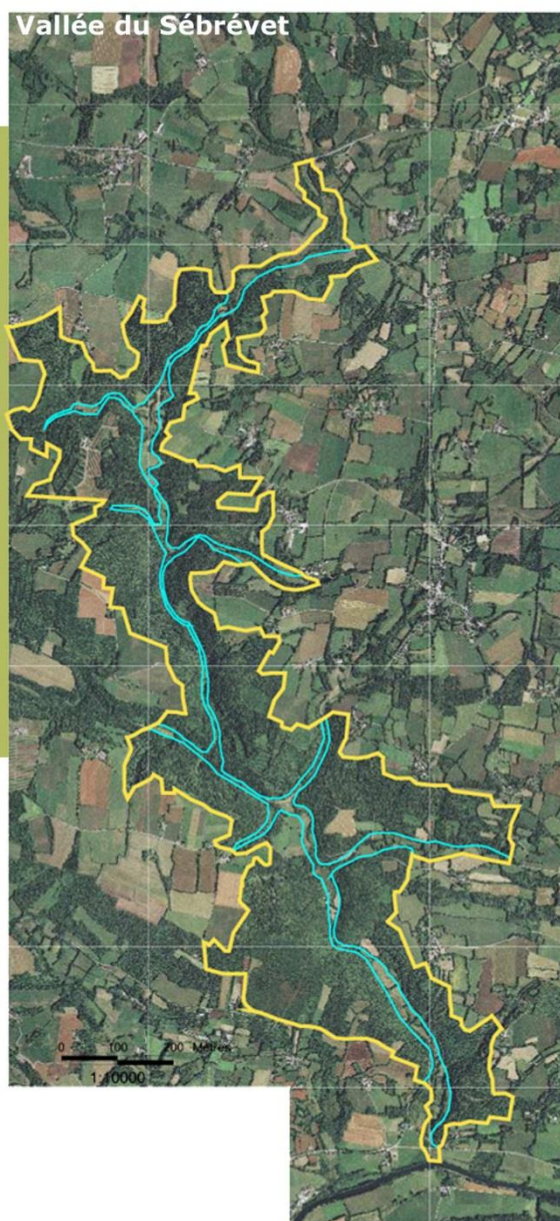
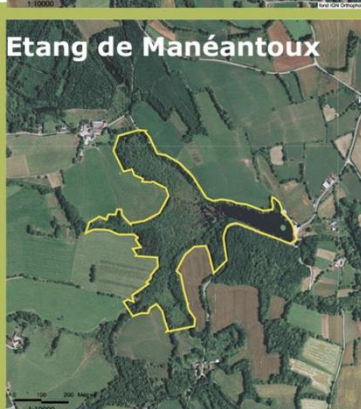
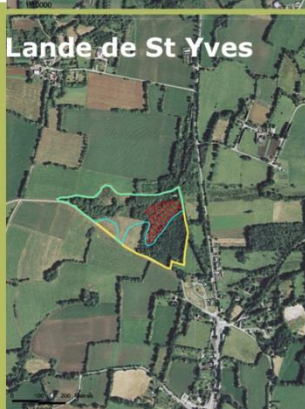
les espaces naturels

les zones humides

cartographie des secteur remarquables



Légende
— limites du site
— zone humide
par défaut ce périmètre est à peu près équivalent aux limites (non apparent dans ce cas)
▨ secteur à forte valeur biologique repéré



source : Fédération Centre Bretagne Environnement, 2002//fond ign Orthophoto

4. La trame verte et bleue

4.1. Cadre général

La loi n°2010 -788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi «Grenelle II», décline les orientations de la loi « Grenelle I » en de nombreuses mesures techniques dont certaines concernent la préservation de la biodiversité et des ressources naturelles.

L'identification des continuités écologiques est une composante à intégrer à la réflexion du zonage réglementaire lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme en vue de répondre aux objectifs de préservation de la biodiversité, de la qualité et de la fonctionnalité des écosystèmes naturels tels qu'inscrits dans le code de l'urbanisme (article L.110, article L121-1 3) et de l'environnement (article L.371-3 et article R.371-16). Le but est d'introduire une gestion spatiale de la biodiversité sur le territoire français, tout en assurant un équilibre entre la stabilisation de la consommation d'espaces naturels et les demandes socio-économiques. Il s'agit de doter les collectivités et l'Etat d'un nouvel instrument d'aménagement du territoire, afin qu'elles puissent inscrire la conservation de la biodiversité, dans leur projet d'utilisation de l'espace.

Une Trame Verte et Bleue est un ensemble de continuités écologiques terrestres (unité verte) et aquatiques (unité bleue) composées de réservoirs de biodiversité et de corridors.

A l'échelle de Bubry, la Trame Verte est constituée par :

- Les boisements (classés ou non classés), dont la forêt de Pont Calleck, essentiellement composés de feuillus (chênes pédonculés et sessiles, frênes, châtaigniers, hêtres, merisiers, etc.) ;
- Les haies et alignements plantés composant le maillage bocager (chênes, châtaigniers, hêtres, noisetiers, prunelliers et aubépines, aulne et saule dans les ripisylves, etc.) ;

A l'échelle de Bubry, la Trame Bleue est constituée par :

- Les rivières et ruisseaux ;
- Les zones humides (tourbières, roselières, mares ...).

Cette trame, élaborée dans chaque territoire, regroupe les grands ensembles naturels, les espaces naturels remarquables, et les continuités écologiques.

Les réservoirs de biodiversité :

Il s'agit des espaces à fort intérêt en termes de biodiversité où il est possible pour les espèces d'effectuer l'intégralité ou une partie de leur cycle de vie. Ce sont soit des réservoirs à partir desquels des individus d'espèces présentes se dispersent, soit des espaces rassemblant des milieux de grand intérêt. Ils supposent donc une fonctionnalité de l'écosystème et une surface suffisante non fragmentée.

Ces secteurs sont généralement identifiés par des zonages environnementaux existants et prennent en compte au minimum les espaces de protection strictes (cœurs de parcs nationaux, réserves naturelles, réserves biologiques, Zones Spéciales de Conservation, Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique de type I ou de type II, zones délimitées par un arrêté de protection du biotope, inscription au réseau Natura 2000, cours d'eau ou canaux classés ou zone humide d'intérêt environnemental).

Le terme de réservoir de biodiversité est donc utilisé de manière pratique pour désigner « les espaces naturels et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité » au sens de l'article L. 371-1 du code de l'environnement.

La commune de Bubry accueille sur son territoire plusieurs réservoirs de biodiversité principaux :

- SITE NATURA 2000 : Site de la rivière Scorff, de la forêt de Pont Calleck et de la rivière Sarre.
- 5 ZNIEFF de TYPE 1 :
 - la tourbière de Maneantoux ;
 - le stang er Brugueu;
 - la vallée du Serbrevet;
 - la tourbière de la Lande de Saint-Yves;
 - la tourbière de la Lande de Bubry.
- 1 ZNIEFF de TYPE 2:
 - Scorff forêt de Pont Calleck.

Les corridors :

Ces espaces présentent un intérêt plus faible que les réservoirs de biodiversité mais assurent leurs jonctions en permettant aux espèces de se déplacer à couvert. Permettant les échanges de populations et les brassages génétiques, indispensables au maintien de populations animales et végétales diversifiées, il existe différents types de corridors que l'on peut distinguer notamment par leur position, entourée de milieux répulsifs :

- Les corridors linéaires sont composés de haie, chemin, bord de chemin, ripisylve, bande enherbée le long de cours d'eau ;
- Les corridors discontinus sont quant à eux constitués d'espaces relais ou de pas japonais d'îlot.

Il convient de décliner ces corridors en composantes d'intérêt en fonction du type de milieu permettant la connexion. Afin d'assurer une représentativité acceptable des types de déplacements des espèces, il est nécessaire de représenter un minimum de 3 composantes d'intérêt différentes en fonction du territoire et des données à disposition parmi les composantes d'intérêt décrites dans le tableau suivant.

Composante d'intérêt	Présence/Absence sur Bubry	Sensibilité importante/moyenne/faible
Cours d'eau	x	Moyenne
Milieux ouverts humides (prairies humides, marais, tourbières...)	x	Importante
Milieux ouverts xériques (dunes, maquis, pelouses calcaires...)		
Landes	x	Moyenne
Milieux de grandes cultures		
Espaces boisés	x	Moyenne

4.2. La TVB du SCoT

Les documents supra communaux existants peuvent être intégrés à la réflexion, notamment le SCOT du Pays de Lorient. Néanmoins, le SCOT approuvé en 2006 n'intégrait pas la commune de Bubry, et sa révision a été décidée le 24 octobre 2013.

Extrait de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Lorient (Source : SCOT en cours)



Au regard de la multifonctionnalité des espaces naturels, la Trame Verte et Bleue (TVB) définie dans le SCOT de 2006 visait notamment à :

- Préserver les milieux aquatiques
- Préserver et enrichir la biodiversité du territoire
- Préserver et renforcer le réseau des liaisons vertes
- Garantir la lisibilité du réseau hydrographique

Les massifs boisés structurants, le bocage, les espaces agro-naturels, les zones humides, présents sur le territoire, sont donc concernés par cet enjeu intercommunal. Le SCOT cherche donc à conserver et conforter les continuités écologiques de milieux terrestres (éléments arborés, espaces ruraux) et de milieux humides (cours d'eau, plans d'eau et leurs abords, les zones humides). En confortant sa Trame Verte et Bleue, Bubry souhaite porter une attention au maintien de la qualité fonctionnelle des espaces de nature ordinaire, qui assurent la perméabilité écologique du territoire et le développement des espèces.

L'identification des trames verte et bleue à l'échelle de la commune s'est effectuée en accord avec les données disponibles sur le territoire communal à savoir les études provisoires du Schéma de Cohérence Territoriale identifiant les grands corridors à l'échelle du Pays de Lorient. L'adaptation locale de la trame existante a été conduite au travers d'une analyse et d'un traitement cartographique sous SIG en vue d'identifier les connexions possibles entre les et les ruptures existantes et à venir.

4.2.1. L'identification cartographique des composantes d'intérêt :

Les composantes d'intérêt identifiées à l'échelle communale ont subi un premier traitement de sélection visant à écarter les éléments de celles-ci présentant une importance moindre en termes de taille. Cette filtration consiste à ôter de la cartographie les éléments dont la surface est inférieure ou égale à la surface moyenne des éléments.

Un processus d'extension circulaire des éléments restants a été effectué de sorte à identifier des aires d'influences variant entre une largeur définie arbitrairement entre 50 et 150 m autour des zones selon la nature de la composante d'intérêt.

Composantes d'intérêt	Largeur de la bande d'extension du périmètre (en mètres)
Cours d'eau*	35
Bordure du littoral	50
Milieux ouverts humides (prairies humides, marais, tourbières...)*	100
Milieux ouverts xériques (dunes, maquis, pelouses calcaires...)	nd
Landes	100
Milieux de grandes cultures	nd
Espaces boisés*	200

**Composantes d'intérêt étudiées sur la commune de Bubry*

La rencontre de certaines aires d'influences constitue une source de continuité possible qui est justifiée par la présence d'un élément existant avant le processus de filtration (exemple un espace boisé de taille moindre). La présence d'un élément existant avant le processus de filtration entre deux aires d'influences à proximité de leur limite constitue un secteur à enjeu avec une source de raccordement entre les aires d'influences.

4.2.2. L'identification cartographique des points de rupture :

En parallèle, une étape d'extension du périmètre des espaces urbanisés est effectuée selon le même procédé que pour les éléments des composantes d'intérêt de sorte à modéliser l'effet de la nuisance anthropique que peuvent constituer les activités et la présence de l'homme sur les espèces et les habitats.

Il convient de joindre à ce périmètre les espaces d'urbanisation future et les grands projets à venir constituant des entraves potentielles à la qualité des continuités.

Par ailleurs, les voies de communication de type voies ferrées, autoroutes ou routes nationales aux trafics particulièrement denses sont intégrées en tant qu'obstacles aux continuités.

Une fois joints, ces éléments constituent la trame grise de la commune et sont couplés aux aires d'influence des composantes d'intérêt afin de retirer les aires d'influences non pertinentes pour lesquelles le passage de la faune apparaît particulièrement difficile.

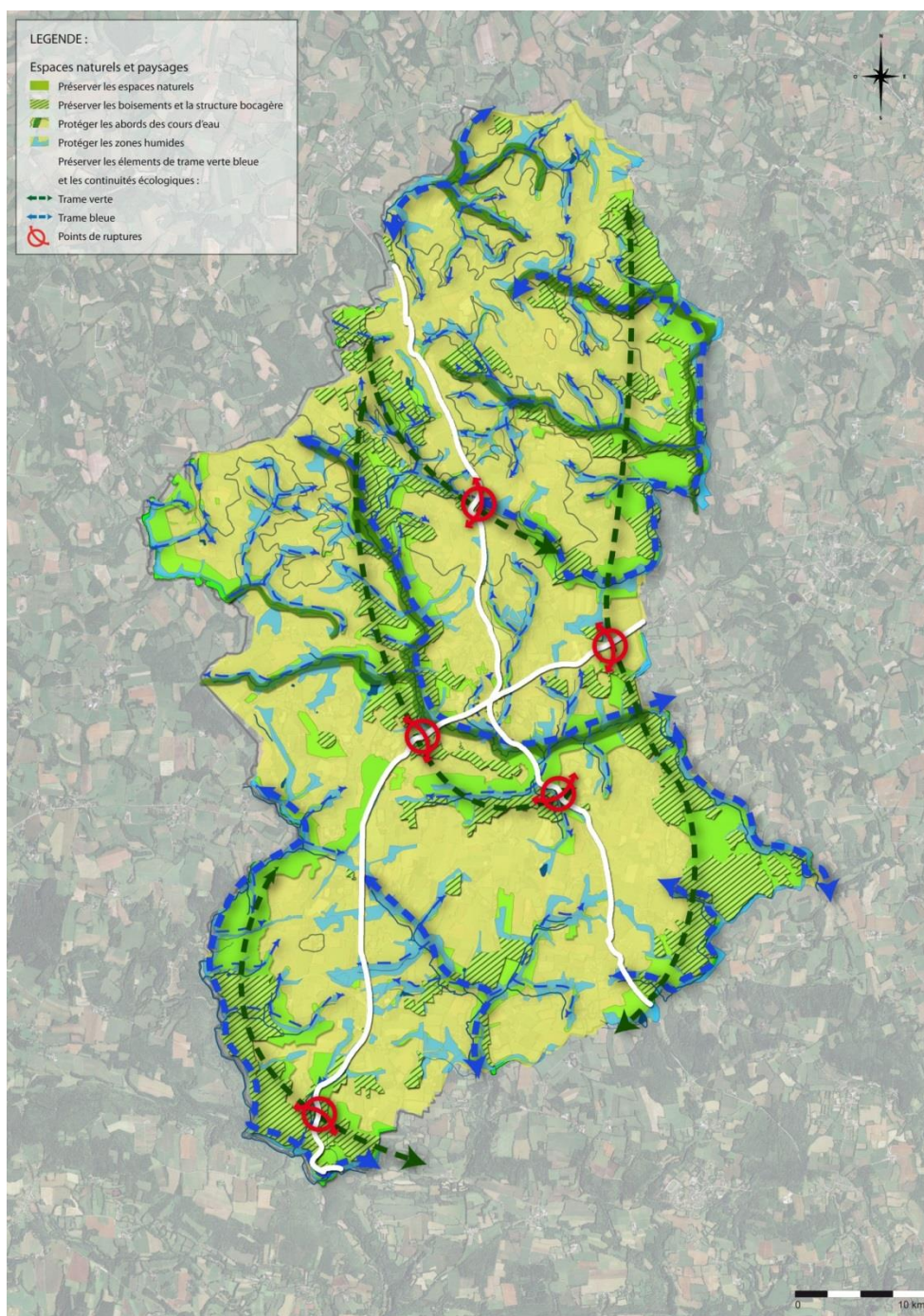
En outre, cette étape intervient en tant que révélateur des espaces stratégiques sur lesquels il est possible d'opérer certaines mesures de restauration ou d'entretien afin de rétablir des continuités écologiques.

Ce travail préliminaire permet de constituer une première cartographie de la trame verte et de la trame bleue.

A partir des étapes précédentes il a été possible d'identifier les linéaires continus ou discontinus de composantes d'intérêt ainsi que les points de ruptures pour une trame verte et une trame bleue. Afin de déterminer les corridors écologiques permettant de relier les réservoirs de biodiversité, une classification qualitative basée sur la superposition de composantes d'intérêt et sur l'enjeu du raccordement créé par la composante permet la filtration des linéaires présentant le plus d'enjeux et pouvant être qualifiés de corridors à fort enjeu.

L'identification de la trame verte et bleue à l'échelle de la commune est ainsi basée sur une méthodologie mêlant technicité avec l'utilisation du SIG pour définir des zones d'influences et l'approche sensible permettant d'identifier les corridors à partir des composantes d'influences dilatées. Il s'agit là d'une méthodologie à caractère expérimental permettant de ne pas systématiser l'identification par des processus techniques en faisant appel au bon sens pour contrôler les résultats fournis par le SIG.

Ce travail a permis la réalisation de la cartographie présentée ci-dessous « les continuités écologiques sur la commune de Bubry ».



Cartographie des continuités écologiques sur la commune de Bubry

Dans ces continuités écologiques, la vocation dominante agricole ou naturelle doit être conservée. Par ailleurs, dans les secteurs à enjeux identifiés par la TVB, des opérations de protection des éléments du patrimoine naturel pouvant assurer des raccordements sont mis en place. Il peut s'agir :

- D'un classement en zones A ou N des espaces agro-naturels et des boisements ;
- D'un classement en espaces boisés classés des massifs, bosquets, alignements plantés ;
- D'une identification au titre de la Loi Paysage (L.123.1.5.III.2°) des éléments linéaires ou ponctuels œuvrant à la trame verte (éléments bocagers, haies ou arbres isolés remarquables)
- D'une inconstructibilité des milieux œuvrant à la trame bleue : en zones humides (par un classement en Azh en zone agricole ou Nzh en zone naturelle), aux abords des cours d'eau, etc.

Par ailleurs, certains secteurs à enjeux identifiés par la cartographie des continuités écologiques de la commune de Bubry font références à des continuités fragilisées par des ouvrages routiers. Dans le cas des voies de circulation importante, des mesures facilitant le franchissement des espèces permettent de restaurer ces continuités. Ces mesures sont des pistes à l'amélioration des continuités mais ne relèvent pas du PLU.

Synthèse : Les espaces à vocation agricole et naturelle

Les espaces agricoles

Les différents types de systèmes d'exploitation induisent un paysage agricole qui leur est spécifique. Ainsi à Bubry, on peut observer 2 grands ensembles agricoles : les élevages porcins et avicoles et les élevages bovins.

Ces deux systèmes sont liés à une céréaliculture de type intensive que l'on retrouve sur de vastes parcelles sur les zones de replat. Ce type d'agriculture a occasionné une destruction importante de la trame bocagère.

Ainsi, on peut lire au sein du paysage agricole, deux grandes entités :

- Les replats ouverts, occupés par des prairies et des surfaces céréalières de type openfield. Ici la trame bocagère a été détruite de manière importante,
- des vallons pâturés où subsistent un mode d'occupation du sol relativement traditionnel : petites parcelles, présence de zones humides, de boisements et de haies bocagères.

Les principales problématiques relatives à l'incidence de l'activité agricole sur le territoire et les paysages sont :

- l'impact sur la qualité de l'eau notamment en termes de pollution au nitrate,
- l'avenir de certaines portions du territoire difficilement exploitables (fonds de vallées) confrontées à la déprise agricole, avec pour conséquences l'enfrichement et la perte de diversité paysagère,
- l'impact paysager des surfaces cultivées en mode intensif,
- l'insertion paysagère des bâtiments agricoles.

Les milieux naturels

La commune possède un patrimoine naturel riche et de qualité : trame bocagère, boisements, milieux humides, landes. Ces espaces fragiles subissent des pressions tant agricoles (pollution, défrichage, drainage) qu'urbaines (pollution, imperméabilisation des sols, rupture des corridors biologiques). **La préservation de ces espaces naturels qui participent à créer le cadre de vie des habitants de la commune, est un enjeu majeur au sein des projets de développement futurs.**

Le territoire communal compte de nombreux sites protégés et à préserver au sein du PLU :

- 5 ZNIEFF de TYPE 1 :

- la tourbière de Maneantoux ;
- le stang er Brugueu;
- la vallée du Serbrevet;
- la tourbière de la Lande de Saint-Yves;
- la tourbière de la Lande de Bubry.

- 1 ZNIEFF de TYPE 2 :

- Scorff forêt de Pont Calleck.

- SITE NATURA 2000 : Site de la rivière Scorff, de la forêt de Pont Calleck et de la rivière Sarre.

5. Espaces Construits



5.1. Morphologie des entités urbaines

Les entités urbaines sont très présentes sur le territoire communal ce qui lui apporte un caractère habité et humanisé. Ces concentrations urbaines peuvent être lues selon une grille hiérarchique : bourg, hameaux, écarts. Le bourg étant le noyau urbain le plus important en terme de superficie et d'activités sociales, les hameaux et les écarts se composent essentiellement d'habitations, jusqu'à une dizaine pour le premier type, contre deux à trois pour le second.

La commune a la particularité de compter deux bourgs principaux : Bubry et St Yves. Bubry est le pôle de vie principal, regroupant la majorité des commerces et des services. St Yves, s'est moins développé mais garde en son sein église, école et commerce, ce qui le différencie d'un simple hameau. Ces deux pôles, distant de 5km sont reliés par la RD24, axe le long duquel ils se développent de manière linéaire. Cette distance relativement importante confère à ces deux entités un fonctionnement semi indépendant : les habitants de St Yves ne fréquentent pas forcément les services et commerces de Bubry et vont également à Hennebont, voire jusqu'à Lorient. Il n'en demeure pas moins que la RD 24 est un axe routier fréquenté, ce qui est source de risques, et ce, particulièrement au niveau de la traversée du village.

5.1.1. Bubry, bourg principal

Le bourg de Bubry se loge au creux du vallon du Brulé, entre le fond de vallée et les pieds des collines. Sa forme en étoile le long des axes de communication provient en partie des contraintes physiques du site : pente, passage du ruisseau du Brulé.

On peut donc distinguer trois typologies au sein de l'espace urbain :

- Le centre ancien et ses premières extensions,
- L'urbanisation linéaire le long de la départementale,
- Les dernières extensions pavillonnaires récentes,

Ce type de développement est source de différents dysfonctionnements :

- L'espace urbain se construit le long des voies rendant les liaisons entre les différents quartiers difficiles,
- L'urbanisation linéaire peut donner au bourg une silhouette hétérogène avec des limites d'urbanisation peu visibles. A terme, le développement le long des axes routiers peut entraîner des problèmes de sécurité,
- La part et la qualité de l'espace public, lieu de d'échanges sociaux, est satisfaisante dans le centre ancien mais insuffisante au sein des dernières extensions.

5.1.2. St Yves, bourg secondaire

Installé sur une zone de replat au croisement de la RD23 et de la route communale, le bourg de Saint-Yves est caractérisé par sa structure en croix organisée autour d'une église imposante. La persistance d'une architecture traditionnelle au cœur du village est également remarquable. L'urbanisation linéaire de ce hameau engendre n'a pas d'épaisseur : les constructions anciennes sont positionnées à l'alignement le long des voies alors que les plus récentes, de type pavillonnaire, sont en retrait assez important.

5.1.3. Les hameaux et les écarts

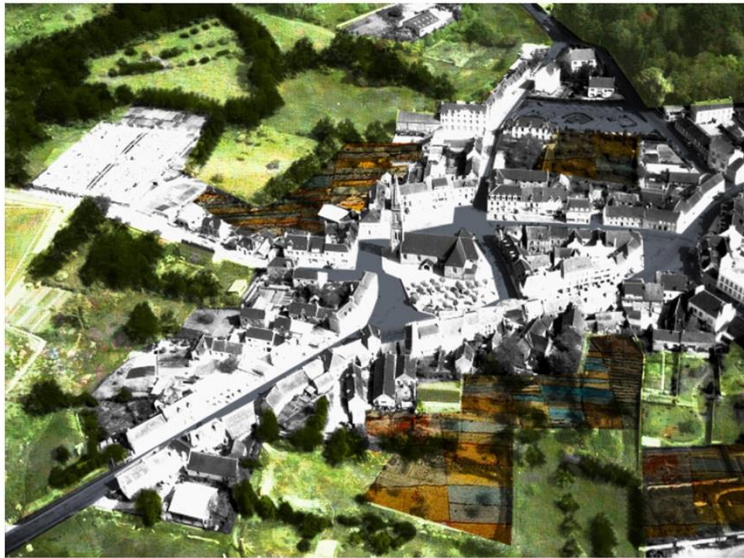
Les hameaux situés dans la partie rurale du territoire de Bubry ont conservé leurs structures traditionnelles : habitations organisées autour d'un espace communautaire, présence d'un puits ou d'une chapelle. Les écarts sont constitués d'un nombre réduit d'habitations et ne possèdent pas d'espace public structurant.

Les hameaux peuvent accueillir de nouvelles constructions au sein des espaces libres pour ne pas étendre l'urbanisation sur les terres agricoles. En revanche, le développement urbain des écarts au regard de leur isolement au sein des terres agricoles et des espaces naturels n'est pas souhaitable.

Communes de Bubry (56)
Diagnostic territorial

morphologie urbaine le bourg

le noyau ancien, contraint par la présence de pentes et le passage de l'eau, s'est diffusé le long des axes de communication, créant un tissu urbain linéaire dont la densité ne cesse de se dilater et de se resserrer, mêlant batis anciens, modernes et contemporains.



1969,
le phénomène d'extension linéaire n'a pas encore fait éclater le noyau villageois, bordé ici par une première couronne de jardins potagers puis par l'espace agricole de type bocage.

(source : Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne).

prairie

jardins d'agrément ou potagers

Années 2000,
les extensions pavillonnaires se sont développées le long des voies et ont rejoint les hameaux et les écarts périphériques. Le tissu urbain a perdu de sa densité et de sa cohérence pour venir se désagréger au sein du bocage.

- coeur ancien
- extension linéaire
- tissu pavillonnaire dense
- tissu pavillonnaire lâche
- écarts ou bâti agricole
- ruisseau
- schématisation du sens de la pente
- route
- prairie



Communes de Bubry (56)

Diagnostic territorial

morphologie urbaine St Yves

Le bourg de St Yves est le second pôle urbain de la commune. Possédant église et commerces, il se développe en linéaire le long de la D24 et d'une route communale. Marqué par la présence d'une architecture traditionnelle forte, il possède une identité urbaine qui tend à être banalisée par les extensions de type pavillonnaire.



prairie



jardins d'agrément ou potagers

le coeur du village marqué par la présence de l'église St Yves est constitué d'un tissu urbain ancien de qualité. Cet espace possède des potentialités d'aménagement urbain fortes.

le passage de la RD24, scindant le bourg en deux, est également source de danger : ses abords présentent aussi des enjeux d'aménagement.

(source : Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne).

L'urbanisation en cordon crée un village de façades, sans épaisseur. on remarque également au sud-est les prémices d'une enclave agricole

- coeur ancien
- extension linéaire
- tissu pavillonnaire lâche
- écarts ou bâti agricole
- route



Communes de Bubry (56)

Diagnostic territorial

morphologie urbaine les hameaux et écarts

Des quartiers au tissu relativement ancien sont présents au sein de l'espace agricole. Leur tissu relativement dense et leur organisation autour d'un espace public central les différencient des extensions contemporaines.



Kervac



les hameaux possèdent en leur sein des éléments animant ou ayant animé la vie communautaire, ce qui les différencie des écarts. Ces pratiques anciennes peuvent trouver aujourd'hui échos dans des usages contemporains (aire de jeux, mutualisation des boîtes aux lettres ou de la collecte des ordures).

L'éparpillement traditionnel des écarts avait une logique agricole. Aujourd'hui, cette urbanisation ne doit pas être reprise seulement pour des raisons paysagères mais aussi pour des économies tant individuelles (transport quotidien) que collectives (coût des réseaux).



moulin de Maéantoux

Typologies architecturales

L'architecture vernaculaire bretonne des 16,17 et 18^{ème} siècles est bien représentée sur la commune. On retrouve ce style au travers de nombreuses maisons de village ainsi que des longères, fermes et moulins.

Les constantes sont l'emploi du granite pour les murs et de l'ardoise comme matériau de couverture. Les constructions sont généralement orientées plein sud afin d'obtenir un ensoleillement maximal et possèdent un mur pignon à l'ouest, pour se protéger du vent. Le toit est à deux pans à fortes pentes et les fenêtres sont disposées en dessous, juste à la limite. Quelques maisons à toit de chaume sont également présentes au sein du territoire communal.

On observe dans les deux villages principaux la présence de construction datant du 19^{ème}, aux matériaux plus normalisés et au style standardisé : les murs sont recouverts d'un enduit blanc ou coloré, seuls les encadrements des fenêtres sont laissés en pierre nues et taillées, le rythme des ouvertures crée un rythme régulier au sein de la façade.

Les extensions des bourgs sont de type pavillonnaire/linéaire. Composé de constructions relativement récentes (XX/XXI^{ème} siècles), ce développement a englobé des petits hameaux anciens et jusque là isolés. Leur paysage urbain est donc très hétéroclite. Ces extensions sont marquées par l'apparition du modèle pavillonnaire : une maison construite avec des matériaux manufacturés, reprenant plus ou moins des types architecturaux régionaux, et implantée au milieu d'une parcelle. Cette dernière est généralement occupée par un jardin d'agrément.

La région possède une identité architecturale forte que les constructions contemporaines standardisées ont tendance à amoindrir. De plus, le contraste parfois brutal de ce type de constructions avec les paysages locaux tendent à amoindrir les qualités du territoire. Les différents types architecturaux s'accumulent et s'égrainent au sein du territoire sans réelle mesure. S'il ne s'agit pas de faire preuve de passéisme, veiller à la constitution d'un cadre bâti de qualité, répondant aux besoins des habitants tout en respectant le territoire tant agricole qu'urbain dans lequel il s'insère, est un enjeu important pour la commune.

Détails architecturaux

Les fenêtres

Les baies sont traditionnellement plus hautes que larges. Elles sont composées de deux fenêtres à vantaux souvent divisés en trois parties. Le linteau est droit ou cintré. On trouve peu de linteau en bois. Les encadrements des baies peuvent être en granit, en moellons ou en pierre de taille, ou plus rarement en brique.

Les portes

Les portes les plus anciennes sont cintrées, composées de linteaux moulurés et d'un encadrement en granit.

Le 19^{ème} siècle est caractérisé par la généralisation de la pierre de taille (granit) qui apporte un rythme régulier aux encadrements des ouvertures. La porte est à un ou deux vantaux, parfois dissymétrique. On observe également le remplissage transparent de ces vantaux par des petits carreaux de verre.

Les lucarnes

Éléments importants de composition de la façade, les lucarnes et chiens-assis sont toujours de proportions verticales. Les cadres des fenêtres sont en bois, alors que les encadrements sont en granit.

Communes de Bubry (56)
Diagnostic territorial

typologies architecturales

fenêtres, lucarnes et chien assis

1. Ordonnancement traditionnel des ouvertures



2. fenêtres anciennes



3. Lucarnes et chien-assis anciens

3. Ordonnancement contemporain des ouvertures



Communes de Bubry (56)
Diagnostic territorial

typologies architecturales

portes

PORTES ANCIENNES



1



2



3



4



5



6



7 Exemple de porte contemporaine normalisée

PORTE AGRICOLE



PORTE DE GARAGE



Communes de Bubry (56)

Diagnostic territorial

typologies architecturales

matériaux de construction

La force et l'identité de l'architecture bretonne provient en grande partie de l'usage généralisé des matériaux locaux. La gamme colorimétrique de ces derniers va du blanc cassé au gris bleuté, les seuls points de couleurs vives se retrouvant sur les volets ou les vantaux des portes.

MATERIAUX TRADITIONNELS



- 1/ moellons de granit,
- 2/ granit taillé en losange,
- 3/ couverture et génoise en d'ardoise,
- 4/ toit de chaume et moellons calcaires,
- 5/ pierre de taille en granit.

6/ les seuls éléments colorés sont les parties en bois des ouvertures



7-8/ ornements architecturaux (médaillon et gargouille)

Communes de Bubry (56)
Diagnostic territorial

typologies architecturales

clôtures

1. murets de pierres sèches



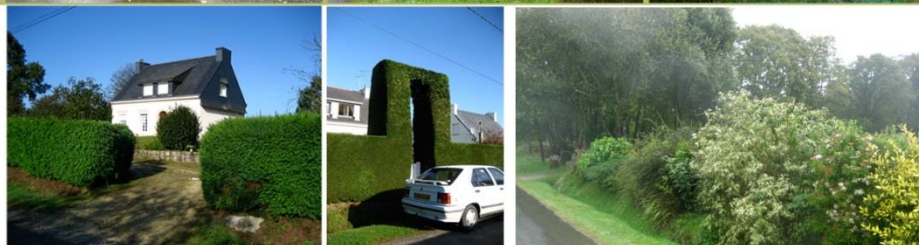
2. clôtures à sous-bassement et lices



3. clôtures en parpaings non enduits



4. clôtures végétales



5. Contrastes non maîtrisés entre matériaux anciens et contemporains

5.2. Patrimoine historique et architectural

Le site est occupé dès le Néolithique, comme l'indique la présence de stèles, sans doute liées à des sépultures à incinération du VI^{ème} au V^{ème} siècle avant Jésus-Christ. Au VI^{ème} siècle les bretons s'installent sur ce territoire qui à l'avantage d'être placé (situé) dans un carrefour central, entre les voies Pontivy-Quimperlé et Guémené-Sur-Scorff-Hennebont.

Durant la révolution, cette commune est marquée par la chouannerie, elle retrouve sa prospérité au XIX^{ème} siècle grâce aux scieries et minoteries qu'elles possèdent, d'ailleurs à la fin de cette époque elle ne compte pas moins de 16 moulins.

Patrimoine religieux

L'église de Saint Yves :

L'église actuelle fut construite sur une chapelle de la seconde moitié du XIV^e siècle, la rénovation semble avoir été effectuée au XV^e siècle, comme le prouve une inscription gravée sur une pierre du transept indiquant la date de 1589. Elle se compose d'un clocher d'une hauteur de 33 mètres dont la base est formée d'un porche. Parmi les objets les plus remarquables de l'église nous pouvons citer le lustre en bronze de 1616, et le bras reliquaire de Saint Yves confectionné en 1615 par un orfèvre de Morlaix, ce dernier n'est visible que le jour du pardon de Saint Yves c'est-à-dire le 4^e dimanche du mois de mai.



Locqueltas, La chapelle Notre Dame de la Salette :

Une première chapelle fut édifée au XIII^e siècle en l'honneur de Saint-Gildas, le nom de Locqueltas dérive du mot «loc» qui signifie lieu et de « Gweltas » qui signifie Gildas, pouvant ainsi être traduit comme « *domaine de Gildas* » ou « *lieu de Gildas* ». En 1848 la chapelle fut reconstruite sous le vocable de Notre Dame de la Salette en référence à l'apparition de la Vierge Marie à la Salette dans le Dauphiné, qui connaît durant cette période un culte nouveau (dont le culte connaît un renouveau durant cette période). Elle a la particularité de posséder à l'intérieur une fontaine.



Le presbytère :

Il a été construit en 1702 dans un style proche de celui des malouinières, les armoiries situées au-dessus de la porte ont été enlevées durant la révolution, cependant une couronne en fronton a été conservée, au XIXe siècle l'édifice est remanié avec l'ajout de deux ailes au corps principal.



La chapelle de Sainte Hélène :

Cette chapelle construite au XVIIIe siècle, servait autrefois de relais sur les chemins de Compostelle, tombée en ruine pendant la révolution elle est reconstruite en 1839, sa fontaine de dévotion semble t'il de même époque est ornée de sculptures en forme de coquilles, elle comprend aussi un grand bassin cerné de bancs où les pèlerins venaient s'y laver les pieds.



Manoirs

Bubry possède 3 manoirs (Châteaux) qui ont eu leur importance dans l'histoire de cette commune.

Le premier château : Le château de Perros a été édifié au XVe siècle par les seigneurs de Perros, cette famille y demeura jusqu'à la révolution, la tradition raconte qu'il existait un souterrain qui reliait le château à Persquen, durant la révolution le nouveau propriétaire Marc Antoine Le Gourion la transforma en refuge pour accueillir les prêtres réfractaires. Au XXe siècle il devient la propriété du maréchal Franchet d'Espéray,

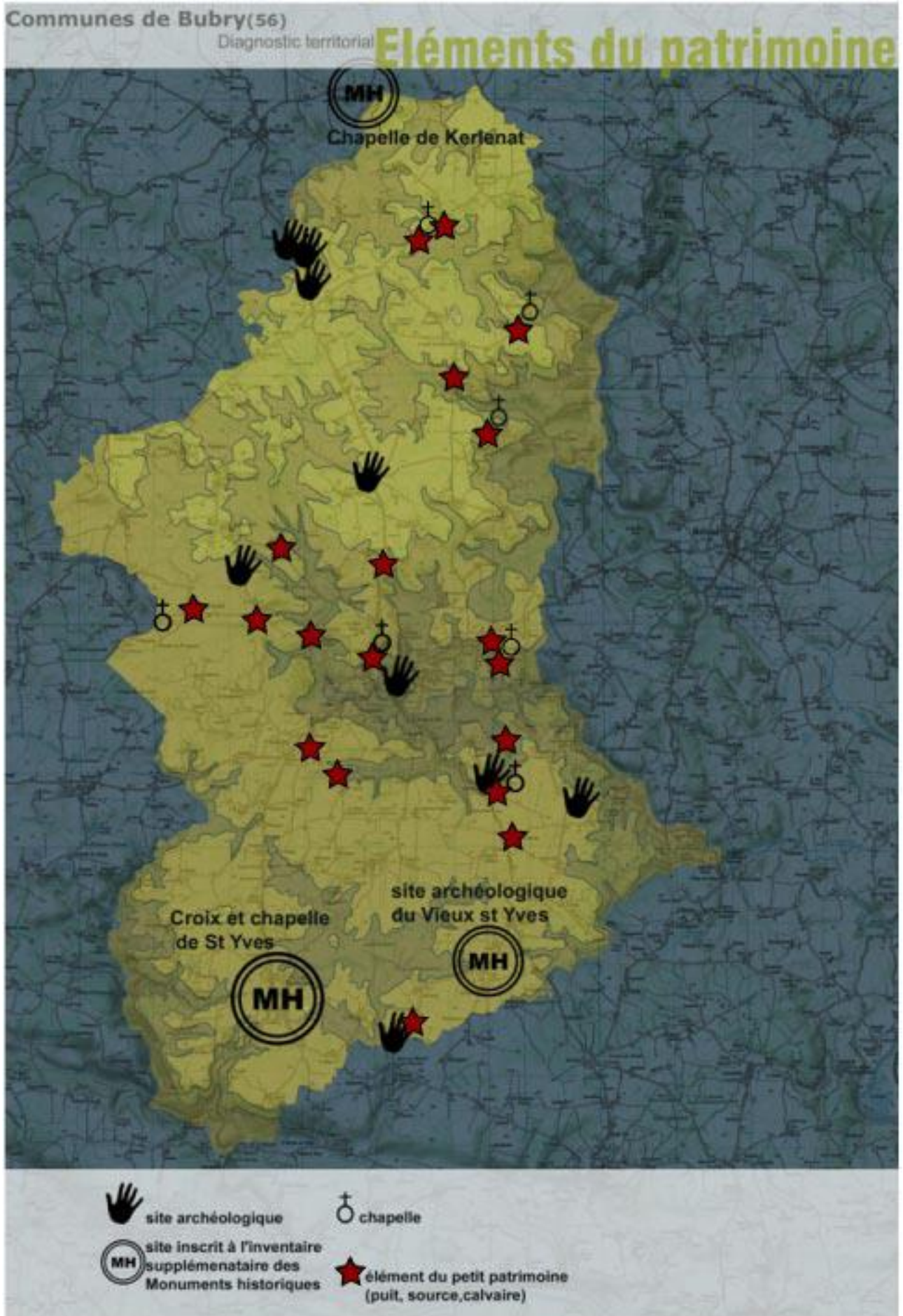
Le second château : Le château de Kernivinen, le bâtiment actuel date de 1830 et fut construit par la famille de Keraly, au XVe siècle le château devait se situer sur les dépendances et jardins actuels, le premier seigneur à avoir habité les lieux se nomme Henri de Saint Nouan, sa fille épousa Guillaume de Keraly.

Le troisième château : Depuis le XVe siècle le manoir de Keraly est la propriété de la famille de qui porte son nom, Parmi les descendants connus nous pouvons citer deux personnages qui se sont illustrés en tant que conseiller au Parlement de Bretagne : Louis de Keraly en 1619 et François de Keraly en 1686, durant la révolution une partie du manoir fut incendié.

Sites archéologique et monuments historiques

Le territoire communal comprend 11 sites archéologiques et plusieurs bâtiments inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques :

- Chapelle de Saint Yves (inscrite à l'ISMH le 12 mai 1925)
- Croix de Saint Yves (inscrite à l'ISMH le 20 mars 1934)
- Site archéologique du vieux Saint-Yves (inscrite à l'ISMH le 28 novembre 1995)
- Périmètre autour de la Chapelle Notre dame de la Salette sur la commune de Locmalo (inscrite à l'ISMH du 29 mars 1974)



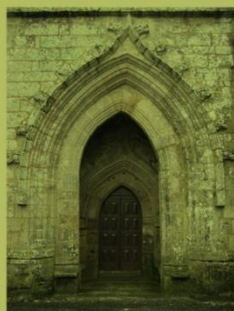
Communes de Bubry (56)
Diagnostic territorial

Architectures patrimoniales

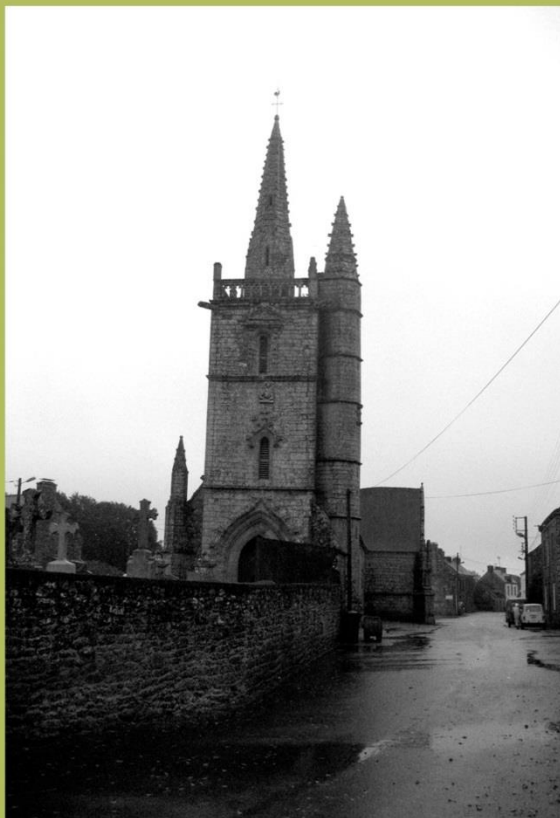
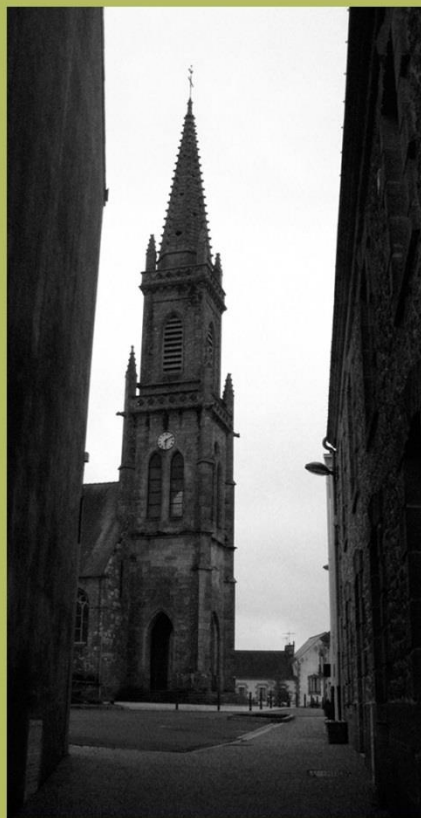
UN PATRIMOINE RELIGIEUX IDENTITAIRE



Clocheton de la chapelle de st Armel



Portail de St Yves



EGLISES DE BUBRY ET DE ST YVES

Des nombreux éléments de type "petit patrimoine"

Des chapelles situées au sein de certains hameaux, comme ici à Locqueltas (Chapelle de la Salette).



Calvaires et éléments plus particuliers, comme la pierre christianisée de Bubry, ponctuent l'espace agricole et urbain.

Communes de Bubry (56)
Diagnostic territorial

Architectures patrimoniales

Fontaine maçonnée associée à une chapelle au nord de Bubry



UN IMPORTANT FOND PATRIMOINIAL LIE A L'USAGE DE L'EAU.

De nombreux puits de même typologie sont répartis sur l'ensemble de la commune, au sein des hameaux ou des écarts



Four ce maçonné (hameau de Botbonalec)

Fontaine en centre de Bubry



Puit communautaire (hameau de Goh-Quanquis)



Synthèse : Les espaces construits

Morphologie urbaine

La commune s'organise autour de deux centres urbains principaux : le bourg de Bubry et le bourg de Saint-Yves. Le reste de l'urbanisation sur le territoire communal est constitué de plusieurs écarts et hameaux.

Les centres urbains

Les deux centres urbains de la commune, le bourg de Bubry et le bourg de Saint-Yves, se sont développés le long des axes de communications. On peut donc distinguer trois typologies au sein de l'espace urbain : Le centre ancien et ses premières extensions, les corridors urbains le long de la départementale et les dernières extensions pavillonnaires.

Ce type de développement peut générer différents dysfonctionnements :

- L'espace urbain se construit le long des voies rendant les liaisons entre les différents quartiers difficiles,
- L'urbanisation linéaire peut donner au bourg une silhouette hétérogène avec des limites d'urbanisation peu visibles. A terme, le développement le long des axes routiers peut entraîner des problèmes de sécurité,
- La part et la qualité de l'espace public, lieu de d'échanges sociaux, est satisfaisante dans le centre ancien mais insuffisante au sein des dernières extensions.

Les hameaux et les écarts

Les hameaux situés dans la partie rurale du territoire de Bubry ont conservé leurs structures traditionnelles : habitations organisées autour d'un espace communautaire, présence d'un puits ou d'une chapelle. Les écarts sont constitués d'un nombre réduit d'habitations et ne possèdent pas d'espace public structurant.

Typologie architecturale

L'architecture traditionnelle bretonne est bien représentée sur l'ensemble de la commune, que ce soit en milieu urbain (maison de ville) ou rural (longères, moulins). L'habitat présente souvent l'usage du granit et de l'ardoise. Ces constructions anciennes contrastent avec les constructions issues de l'urbanisation récente sur Bubry.

Architectures patrimoniales

Le territoire communal comprend 11 sites archéologiques et plusieurs bâtiments inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques

- Chapelle de Saint Yves (inscrite à l'ISMH le 12 mai 1925) ;
- Croix de Saint Yves (inscrite à l'ISMH le 20 mars 1934) ;
- Site archéologique du vieux Saint-Yves (inscrite à l'ISMH le 28 novembre 1995) ;
- Périmètre autour de la Chapelle Notre dame de Kerlenat sur la commune de Locmalo (inscrite à l'ISMH du 29 mars 1974).

Bubry comprend également un fond important d'éléments du « petit patrimoine » liés à l'usage de l'eau (puits, enclos, sources) et à la pratique religieuse (calvaires, chapelles, etc.).

PARTIE III : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU ET EVALUATION DES INCIDENCES SUR NATURA 2000

1. Le contexte environnemental du territoire

1.1. Les documents cadres dans le champ de l'environnement avec lequel le PLU doit s'articuler

1.1.1. Schéma Directeur d'Aménagement et Gestion des Eaux (SDAGE)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) a été adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 15 octobre 2009 et arrêté par le Préfet coordonnateur le 18 novembre 2009. Il fixe les objectifs qualitatifs et quantitatifs pour un bon état de l'eau à l'horizon 2015. Le bassin Loire-Bretagne s'étend sur 10 régions et 36 départements, en totalité ou partiellement, sur une superficie de 135 000 km² et comprend environ 2 600 km de côtes soit 40% de la façade maritime française. Le bassin concerne 11,9 millions d'habitants répartis sur 7 300 communes.

L'objectif du SDAGE 2010-2015 est de 61 % des eaux de surface en bon état écologique d'ici 2015 (contre 30 % aujourd'hui). Une eau en bon état est une eau qui :

- permet une vie animale et végétale riche et variée ;
- est exempte de produits toxiques ;
- est disponible en quantité suffisante pour satisfaire tous les usages.

Le SDAGE se compose de 15 chapitres correspondant aux 15 enjeux identifiés pour l'eau en Loire-Bretagne. Ces enjeux peuvent être regroupés en 5 grands thèmes :

1) **Protéger les milieux aquatiques** : le bon fonctionnement des milieux aquatiques est une condition clef du bon état de l'eau.

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Préserver les zones humides et la biodiversité
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant

2) **Lutter contre les pollutions** : toutes les pollutions sont concernées quelle que soit leur origine

- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique
- Maîtriser la pollution par les pesticides
- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant l'environnement

3) **Maîtriser la ressource en eau** : Ressource et prélèvements doivent être équilibrés

- Maîtriser les prélèvements d'eau

4) **Gérer le risque inondation** : Développer la conscience et la prévention du risque

- Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau

5) **Gouverner, coordonner, informer** : Assurer une cohérence entre les politiques et sensibiliser tous les publics

- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

La description complète des orientations du SDAGE est disponible à l'adresse suivante : www.eau-loire-bretagne.fr

1.1.2. Le SAGE Blavet

La commune de Bubry est comprise dans le périmètre du SAGE Blavet approuvé le 16 février 2007 pour 85% de son territoire.

Le bassin versant du Blavet se mobilise autour de 4 enjeux majeurs :

- La qualité de l'eau ;
- La qualité des milieux aquatiques et des zones humides ;
- La gestion quantitative de la ressource ;
- La mise en place d'une synergie « Gestion équilibrée de l'eau et développement local ».

Le SAGE Blavet prévoit un prévisionnel sur la prise en compte de ses préconisations sur la commune de Bubry. Le tableau ci-dessous représente l'état d'avancement des préconisations du SAGE sur la commune.

Etat d'avancement des préconisations qui concernent la commune

● Echéance de réalisation de la préconisation ● Préconisation réalisée ● Préconisation en cours ou programmée		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Réf	Préconisations									
1.1.1	Définir les zonages d'assainissement	●			●					
1.1.4	Mettre en place une fiabilisation des systèmes d'assainissement									
1.1.5	Réaliser des études de faisabilité technique et économique sur la mise en conformité des rejets de stations d'épuration avec l'objectif d'atteinte des valeurs guides édictées par le SAGE				●					
1.1.6	Mettre en oeuvre les aménagements proposés par les études de faisabilité précitées									●
1.1.13	Mettre en oeuvre une politique de gestion et de restauration du bocage									●
1.1.14	Prendre en compte, dans le cadre des opérations d'aménagement foncier, les politiques communales et intercommunales de gestion et de restauration du bocage									
1.1.21	Mettre en place des plans communaux ou intercommunaux de désherbage en respectant les consignes et disposer d'agents techniques formés				●					
1.1.22	Réduire l'utilisation de produits phytosanitaires au niveau des routes, des voies de chemin de fer et des chemins de halage									
2.1.2	Réaliser un inventaire de l'ensemble des cours d'eau			●	●					
2.2.1	Sauvegarder les 29 zones humides remarquables répertoriées sur le bassin versant du Blavet			●	●					
2.2.3	Inventorier les zones humides pour leur prise en compte dans les documents d'urbanisme		●		●					
2.2.4	Gérer de façon optimale les zones humides banales									
2.2.5	Communiquer aux services fiscaux la liste des parcelles classées zones humides									
2.2.6	Respecter deux principes concernant la protection des zones humides et la mise en place de mesures compensatoires dans le cadre des projets d'aménagement									
3.1.3	Prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans les zonages d'assainissement									
3.1.13	Prendre en compte les écoulements dans le cadre des aménagements urbains									
3.3.4	Mettre en place une politique d'économie de l'eau au niveau des bâtiments sous MO publique				●					
3.3.5	Prévoir un volet récupération des eaux dans les programmes d'aménagement urbain									

1.1.3. Le SAGE Scorff

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau lancé sur le Scorff en 2007 avec l'arrêté de périmètre, est un outil de planification de la gestion de l'eau visant à garantir les usages tout en assurant la bonne qualité de la ressource en eau et des milieux aquatiques associés.

Aujourd'hui, le SAGE Scorff est en cours d'élaboration. La première étape, qui consiste en un état des lieux-diagnostic, a été validée par la Commission Locale de l'Eau le 4 octobre 2010. La phase d'élaboration des scénarios est elle aussi achevée. La stratégie, quant à elle, devrait être adoptée courant du premier semestre 2012. Elle sera ensuite traduite dans le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable et le Règlement.

Les grands enjeux identifiés sont issus d'une part de l'état des lieux, qui résume la situation actuelle, et d'autre part sur le diagnostic, qui apporte une vision globale et hiérarchise les enjeux. Le diagnostic permet également de faire ressortir les atouts du territoire d'eau sans en négliger les faiblesses. Ainsi, sur le périmètre du SAGE Scorff, les acteurs locaux concertés, ont identifiés 6 grands enjeux :

- Gouvernance, organisation de la maîtrise d'ouvrage et cohérence des actions ;
- Amplifier la reconquête de la qualité des eaux superficielles pour satisfaire les objectifs de la Directive Cadre sur l'Eau et accentuer les efforts sur la morphologie ;
- Garantir la satisfaction des usages en privilégiant l'alimentation en eau potable ;
- Reconquérir la qualité des eaux estuariennes et lutter contre la prolifération d'algues vertes ;
- Optimiser la gestion des eaux souterraines tant sur le plan qualitatif que quantitatif ;
- Réduire la vulnérabilité aux inondations.

1.2. Synthèse de l'état initiale de l'environnement et perspectives d'évolution

1.2.1. Rappel des sensibilités environnementales du territoire

Contexte physique

Le territoire communal est marqué par une topographie relativement accidentée. Ce relief est composé d'un enchaînement complexe de vallons et de zones de replats. Les vallées du Brulé, de la Dure et de la Sarre sont les zones les plus basses alors que le Nord-Est de la commune est occupé par les collines les plus hautes.

Le fond plat de certaines vallées associé à la structure perméable des sols crée d'importantes zones humides (prairies humides, petits marais, tourbières). La commune de Bubry se situe au Nord du cisaillement géologique Sud-Armoricain qui traverse la Bretagne. Une grande partie de la commune est composée d'un sous-sol granitique. Quelques roches sédimentaires se situent dans les fonds de vallée. Cette topographie et cette structure géologique et pédologique créent des zones sensibles à l'érosion, particulièrement là où le bocage a été détruit, ainsi que d'importantes zones de covisibilité (versants et replats).

Bubry se trouve au creux du vallon du Brulé et de ce fait voit sa structure urbaine fortement contrainte par la topographie. Cette configuration confère au village une relative discrétion au sein du paysage : soit les pentes ne sont pas encore gagnées par le phénomène d'étalement urbain, soit la conservation des haies et cordons boisés permet d'atténuer l'impact visuel des nouvelles constructions.

ENJEU : PRESERVER LES PAYSAGES

Plusieurs éléments naturels (relief, réseau hydrographique, etc.) constituent le paysage de la commune. La perception du paysage dépend de ce contexte ainsi que leur perception.

Biodiversité et milieux naturels

Objectif général : Préserver la biodiversité et la qualité des écosystèmes par le maintien de leurs conditions de reproduction

Biodiversité et Espaces d'intérêt écologique

Le territoire de la commune est caractérisé par une alternance de micro-vallées, collines et replats, occupés par de vastes espaces cultivés de céréales ou pâturés. L'omniprésence de l'eau ainsi que la persistance du bocage sont deux points identitaires du territoire communal et le support de continuités écologiques.

La commune recense un site Natura 2000 (rivière Scorff, forêt de pont Calleck, rivière Sarre) et 6 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique, composées de tourbières, étangs, marais et forêts, qui constituent les noyaux de biodiversité. Les talus plantés font partis de la trame verte et bleue en abritant de la faune et de la flore et en reliant les bassins de biodiversité entre eux. Un inventaire du maillage bocager et des zones humides a été réalisé sur la commune en amont de l'élaboration du PLU.

ENJEU : PRESERVER LES MILIEUX REMARQUABLES

Protéger, restaurer et valoriser les espaces naturels remarquables qui constituent la Trame Verte et Bleue sur la commune.

ENJEU : PRESERVER LA BIODIVERSITE ET LA FONCTIONNALITE DES MILIEUX

Bubry abrite différentes espèces animales et végétales au travers des éléments naturels présents sur le territoire. Le territoire communal présente peu de boisement, il est important de conserver les espaces boisés en place car ce sont des éléments constitutifs de la trame verte. En plus d'être un milieu recevant différentes espèces d'oiseaux, les boisements permettent de relier différents réservoirs de biodiversité (stepping stone).

ENJEU : PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

L'organisation spatiale du territoire doit prendre en compte des corridors écologiques permettant de relier les différents réservoirs de biodiversité (boisements, zones humides). En plus de l'urbanisation, l'accès à la nature doit être régulé, même si la commune n'est pas « victime » d'une sur-fréquentation estivale.

Zones humides

Parallèlement à l'élaboration du PLU, la commune a réalisé un inventaire des zones humides sur l'ensemble de son territoire, conformément à la méthodologie du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Blavet. Cet inventaire a été porté dans son intégralité en Annexes du présent Plan Local d'Urbanisme. L'inventaire a identifié 1 120 ha de zones humides, représentant 16% de la superficie communale environ. Les milieux les plus représentés sont les bois humides (55% de l'inventaire) et les prairies humides (37%).

ENJEU : PRESERVER LES ECOSYSTEMES AQUATIQUES ET LES ZONES HUMIDES

Les zones humides et les autres milieux aquatiques sont soumis à différentes sources de pressions (urbanisation, fréquentation touristique, pollutions, etc.). Les zones humides de Bubry peuvent être vulnérables à différents produits phytosanitaires en fonction des pratiques culturales.

Ressources naturelles

Objectif général : Limiter la consommation de ressources liée au développement urbain. Minimiser les rejets liés à l'urbanisation dans les milieux, adapter les rejets aux capacités de ces milieux.

Consommation d'espace

L'urbanisation de Bubry se compose de deux noyaux villageois : Bubry, pôle principal qui s'est développé de manière linéaire au sein du vallon du Brulé et le bourg de Saint-Yves, marqué par une structure plus traditionnelle. Le reste de l'urbanisation est constitué de hameaux et écarts présents dans l'espace naturel et agricole de la commune.

Le phénomène d'étalement urbain linéaire, principalement visible au sud du bourg, a fait éclater la silhouette villageoise : les zones urbaines sont venues s'égrainer au sein de l'espace agricole. Ces imbrications créent une impression de « banlieue rurale » et de mitage urbain des terres agricole.

Actuellement l'espace urbain n'est que très peu entremêlé aux boisements.

ENJEU : LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

L'enveloppe urbaine de Bubry et de Saint-Yves sont à conforter grâce à différents leviers d'action : densification du bâti, identification des entrées de ville, intégration des transitions entre espace naturel/agricole/urbain. La volonté communale est de préserver les espaces naturels et agricoles présents sur le territoire et de densifier les espaces urbains existants. En plus de limiter l'impact sur la trame verte et bleue, le projet urbain propose une meilleure visibilité des espaces bâtis au travers d'une densité plus importante.

Eau

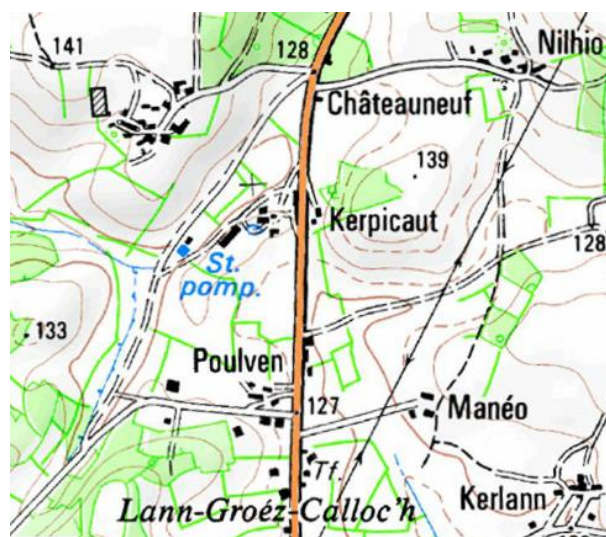
Bubry est compris dans le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE du Blavet. Le réseau hydrographique de la commune est dense et relié à la topographie du territoire communal. Au total, Bubry abrite plus de 1 120 hectares de zones humides.

La commune se situe pour l'essentiel dans le bassin versant du Blavet, à l'exception de sa frange Nord-ouest qui s'écoule en direction du Scorff. Le réseau hydrographique est dense et comprend quelques cours d'eau assez importants : la Sarre, ainsi que le Brandifrou et le Sébrevet.

Une station de pompage est présente sur le territoire communal au lieu-dit « Kerpicaut ».

ENJEU : LIMITER LES REJETS AZOTES DANS LES MILIEUX NATURELS

Certains compléments azotés peuvent être apportés sur différentes cultures en vue d'améliorer les rendements. Ceux-ci doivent correspondre aux besoins de la culture pour éviter la diffusion des excédents azotés dans le milieu naturel, qui s'ajouteraient à la charge azotée naturelle des sols. Une concentration en azote trop importante dans le milieu maritime peut entraîner la prolifération de certaines espèces d'algues et avoir un impact sur l'activité ostréicole.



ENJEU : ASSURER LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU CONTRE TOUTE POLLUTION

L'urbanisation peut entraîner une augmentation des rejets d'eau pluviale (parfois porteurs de polluants) qui se dirigent vers les espaces maritimes à cause de la topographie communale.

ENJEU : ASSURER LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES EAUX USEES

L'assainissement autonome est présent sur la totalité du territoire communal. Un travail en collaboration avec le SPANC permet à la commune de s'assurer du bon fonctionnement des systèmes d'assainissement autonome. L'urbanisation future doit se faire sur des sols aptes à l'installation d'assainissements autonomes, suite à une révision du zonage d'assainissement.

Sous-sol

La commune de Bubry se situe au Nord du cisaillement géologique Sud-Armoricain qui traverse la Bretagne. Une grande partie de la commune est composée d'un sous-sol granitique. Quelques roches sédimentaires se situent dans les fonds de vallée.

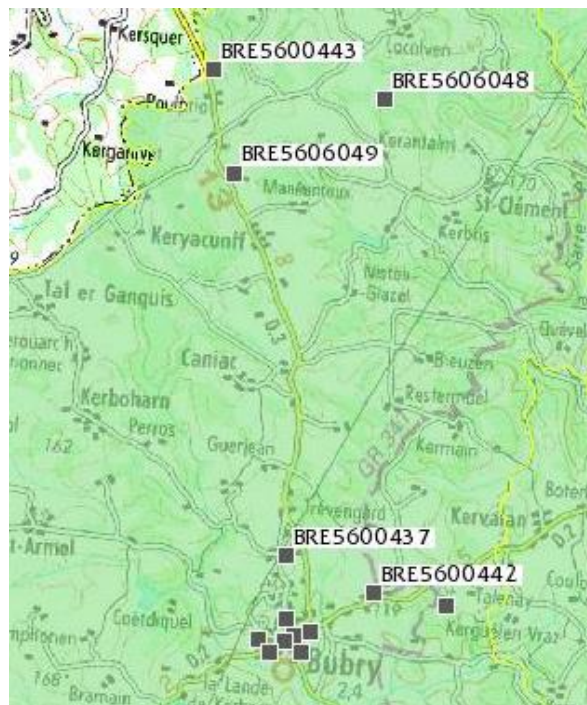
La base de données du BRGM (Basias) sur l'inventaire historique de sites industriels et activités de service recense 14 sites potentiellement pollués sur le territoire communal, dont deux entreprises encore en activité.

ENJEU : PRENDRE EN COMPTE ET PRESERVER LA QUALITE DES SOLS

Les projets d'aménagement à venir doivent prendre en compte les pollutions des sols potentielles ou avérées par principe de précaution sanitaire.

ENJEU : PRESERVER LES RESSOURCES DU SOUS-SOL

Le projet de développement peut avoir un impact sur l'évolution de l'approvisionnement en matériaux de construction.



Gestion des déchets

ENJEU : PREVENIR LA PRODUCTION DE DECHETS ET LES VALORISER

Le PLU peut prévoir certains aménagements relatifs à la gestion des déchets : espaces dédiés au tri, espaces de collecte pour les opérations d'ensemble, etc. Il est possible d'identifier des besoins en équipement en rapport avec la collecte, le transport et le traitement des déchets.

Risques et nuisances

Objectif général : Minimiser et prévenir les risques et les nuisances pour l'homme et la nature.

Risques naturels et industriels

Bubry est soumis à plusieurs risques, qu'ils soient naturels ou industriels :

- Feu de forêt
- Inondation
- Mouvement de terrain : Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines (hors mines) / Tassements différentiels
- Phénomènes météorologiques - Tempête et grains (vent)
- Séisme (zone de sismicité 2)

3 arrêtés de catastrophes naturelles concernent Bubry :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	15/10/1987	16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987
Inondations et coulées de boue	17/01/1995	31/01/1995	21/02/1995	24/02/1995
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

ENJEU : ASSURER LA PREVENTION DES RISQUES NATURELS, INDUSTRIELS OU TECHNOLOGIQUES

La commune n'est à ce jour pas considérée comme exposée à un risque naturel majeur localisé, naturel ou technologique. Entre 1987 et 2008 quatre arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle ont été pris. Bubry n'accueille aucune activité pouvant présenter un risque pour les habitants ou l'environnement sur son territoire.

Nuisances

Des axes de circulation et des activités industrielles, commerciales et agricoles sont présents sur le territoire communal. Certaines activités, certes compatibles avec l'habitat, se situent à proximité de secteurs résidentiels.

ENJEU : PRESERVER LES ZONES DE CALME

Le projet de développement communal peut avoir un impact sur l'exposition des habitants à certaines nuisances (sonores, olfactives, etc.).

Energie, effet de serre et pollution atmosphérique

Energie

La Bretagne consomme plus d'énergie qu'elle n'en produit. Le réseau est régulièrement surchargé, et peut connaître des ruptures d'alimentation en électricité. L'amélioration de cette situation peut passer par des économies d'énergie et par une production locale grâce à l'installation d'équipements d'énergies renouvelables.

La volonté communale est d'assurer les équilibres énergétiques en limitant la consommation énergétique du bâti et en permettant l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable.

ENJEU : ECONOMISER ET UTILISER RATIONNELLEMENT L'ENERGIE

Le projet de développement doit prendre en compte l'évolution de l'offre et de la demande en énergie. Le PLU peut privilégier la mise en place de forme urbaines plus compactes, et donc moins consommatrices d'énergie. Le développement des énergies renouvelables pourra être facilité au travers du PLU pour limiter la consommation énergétiques des nouvelles constructions.

Effet de serre et pollution atmosphérique

Actuellement, aucune pollution atmosphérique n'est déclarée sur Bubry. De plus, le territoire communal n'accueille pas d'activité pouvant générer une pollution atmosphérique majeure.

ENJEU : LUTTER CONTRE LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE ET LA POLLUTION ATMOSPHERIQUE

Les déplacements motorisés constituent le principal levier d'action pour diminuer les émissions de gaz à effet de serre. Le projet urbain peut privilégier les déplacements non motorisés en densifiant le tissu urbain et en permettant une mixité des fonctions dans les secteurs centraux (commerces de proximité / habitat). La croissance démographique d'une commune peut entraîner une augmentation des flux de circulation sur, et des rejets de gaz à effet de serre sur le territoire.

Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel et patrimoine

Objectif général : Conserver et transmettre aux générations futures des éléments remarquables du patrimoine naturel, paysager ou culturel.

Sites et paysages naturels

Le territoire de la commune est caractérisé par une alternance de micro-vallées, collines et replats, au sein de laquelle se dégagent trois vallons principaux : celui du Brulé, de la Sarre et du Sebrevet. L'omniprésence de l'eau ainsi que la persistance du bocage sont deux points identitaires du territoire communal. Les replats sont occupés par de vastes espaces cultivés de céréales ou pâturés. Les éléments construits y ont un impact visuel important comme c'est le cas pour de nombreux hangars agricoles contemporains, dont les formes basses, simples et allongée caractérisent fortement le territoire agricole breton.

Enfin, ces ensembles sont ponctués par une constellation d'espaces construits : habitat isolé, hameau, village. Deux noyaux villageois dominent cet ensemble : Bubry, pôle principal qui s'est développé de manière linéaire au sein du vallon du Brulé et St Yves, marqué par une structure plus traditionnelle. La force de l'architecture bretonne ancienne ainsi que l'omniprésence d'édifice religieux sont les principaux éléments caractérisant de ces ensembles bâtis.

ENJEU : PROTEGER, METTRE EN VALEUR, RESTAURER ET GERER LES SITES ET PAYSAGES NATURELS

L'urbanisation de la commune peut avoir un impact sur les grandes perspectives paysagères et les points de vue remarquables qui caractérisent de territoire communal. Le PLU peut mettre en place une protection stricte des milieux présentant un caractère remarquable

Ensembles urbains remarquables, patrimoine bâti et archéologique

La commune s'organise autour de deux centres urbains principaux : le bourg de Bubry et le bourg de Saint-Yves. Le reste de l'urbanisation sur le territoire communal est constitué de plusieurs écarts et hameaux.

Les hameaux situés dans la partie rurale du territoire de Bubry ont conservé leurs structures traditionnelles : habitations organisées autour d'un espace communautaire, présence d'un puits ou d'une chapelle. Les écarts sont constitués d'un nombre réduit d'habitations et ne possèdent pas d'espace public structurant.

L'architecture traditionnelle bretonne est bien représentée sur l'ensemble de la commune, que ce soit en milieu urbain (maison de ville) ou rural (longères, moulins). L'habitat présente souvent l'usage du granit et de l'ardoise. Ces constructions anciennes contrastent avec les constructions issues de l'urbanisation récente sur Bubry.

Le territoire communal comprend 11 sites archéologiques et plusieurs bâtiments inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques

Bubry comprend également un fond important d'éléments du « petit patrimoine » liés à l'usage de l'eau (puits, enclos, sources) et à la pratique religieuse (calvaires, chapelles, etc.).

ENJEU : PRESERVER LES SITES ET PAYSAGES URBAINS, SAUVEGARDER LES GRANDS ENSEMBLES URBAINS REMARQUABLES ET LE PATRIMOINE BÂTI

L'insertion paysagère des nouvelles zones de développement peut avoir un impact sur la perception des paysages urbains et naturels. Le PLU doit permettre la mise en œuvre d'une protection du patrimoine bâti d'intérêt présent sur l'ensemble du territoire.

1.2.2. Perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement

La commune de Bubry dispose actuellement d'un Plan d'Occupation des Sols.

L'identification des zones humides n'étant pas faite dans le cadre du POS, cela induit un risque accru de dégradation, même si les zones humides font l'objet par ailleurs de protections réglementaires (Code de l'environnement, titre II – dispositions issues de la « loi sur l'eau » de 1992).

Les tendances observables par ailleurs d'après les vues aérienne à différentes époques indiquent que les boisements ont sensiblement augmenté sur la commune pendant les 50 dernières années (Cf. l'analyse paysagère au point 8). Ce phénomène, qui touche essentiellement d'anciennes « landes », a affecté d'une part des bordures et fonds de vallons, et d'autre part des secteurs de pentes fortes. Il est vraisemblablement lié à l'évolution des modes d'exploitation et d'utilisation de ce type d'espace.

Il est probable que, dans l'ensemble, la répartition des espaces entre les boisements, le parcellaire agricole, et l'habitat, resterait stable ; localement des défrichements pourraient avoir lieu ; ailleurs, des parcelles en déprise retourneraient à la lande, puis en boisement.

L'extension de l'habitat se ferait de manière très progressive, et principalement le long des voies de circulation, tout en restant d'ampleur modeste. Les principales évolutions porteront probablement sur la nature même des cortèges végétaux au sein des zones naturelles.

2. Analyse des incidences notables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et conséquences éventuelles sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement dont Natura 2000

2.1. Analyse des incidences PLU sur l'environnement et mesures correctives envisagées

Incidences prévisibles	Qualification de l'incidence	Mesures correctives associées	Incidence résiduelle
Milieu physique			
<p>Sols/sous-sol</p> <p>Risques de nivellements/tassements des sols</p> <p>Risque de mouvements de terrain</p>	<p>Faible</p> <p>Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> Evitement des secteurs sensibles aux mouvements de terrains dans le cadre de la délimitation des zones constructibles du PLU ; Réduction des possibilités d'urbanisation en zone de crêtes : concentration des possibilités constructives au sein du bourg et du hameau de Saint-Yves. 	<p>Très faible</p>
<p>Climat, Air, Energie</p> <p>Elévation locale du niveau d'émission de gaz à effet de serre</p> <p>Augmentation de la demande en énergie produite par des sources non renouvelables</p>	<p>Modérée</p> <p>Indirecte et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> Encouragement au déplacement alternatif, par des choix de développement en faveur de la proximité des équipements et services et d'un maillage doux inter-quartier au sein des nouvelles opérations (OAP) ; Possibilité d'avoir recours aux énergies renouvelables et à des matériaux innovants dans le cadre de projet de constructions, sous réserve qu'il ne porte pas atteintes aux caractéristiques paysagères et architecturales des espaces environnants (art.11 du règlement) 	<p>Faible</p>
<p>L'eau</p> <p>Risque d'accroissement de la pression exercée sur la ressource en eau potable</p> <p>Modification des conditions d'infiltration et exposition accrue au risque d'inondation</p>	<p>Modérée</p> <p>Indirecte et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> Réduction de la pression diffuse sur la ressource en eau potable, grâce à l'obligation de raccordement au réseau public d'eau potable (art.4 du règlement). Réduction des phénomènes de ruissellement des eaux pluviales et du risque de pollution diffuse dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement des eaux pluviales : La réglementation applicable en matière de collectes des eaux pluviales prévoit un raccordement au réseau lorsqu'il existe et présente des capacités de collecte suffisante (article 4 du règlement). Dans les secteurs non desservis l'infiltration des eaux à la parcelle est imposée et la réalisation d'ouvrage de rétention rendu possible. Par ailleurs, le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales sera mis à jour en cohérence avec les extensions de l'urbanisation inscrite au PLU. Il préconise sur les secteurs d'extension une compensation des surfaces imperméabilisées. 	<p>Faible</p>
<p>Risque naturel</p> <p>Exposition accrue des personnes et des biens au risque d'inondation et au risque incendie</p>	<p>Modérée</p> <p>Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> Evitement des zones d'aléa fort reconnues pour le risque d'inondation pour la délimitation des secteurs constructibles ; Réduction du risque incendie par la mise en place de voirie permettant un accès au véhicule des services de défense incendie (art.3 du règlement). 	<p>Faible</p>

Incidences prévisibles	Qualification de l'incidence	Mesures correctives associées	Incidence résiduelle
Milieu Naturel			
<p>Faune, Flore et habitat naturel</p> <p><i>Destruction du milieu</i></p> <p><i>Destruction d'individus</i></p> <p><i>Perturbation du cycle de vie des espèces</i></p> <p>Consommation de 5,1 ha d'espaces naturels</p>	<p>Modérée</p> <p>Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Evitement des habitats d'intérêt communautaire identifiés au sein de la zone Natura 2000 et en périphérie, au sein des Z.N.I.E.F.F et protection des zones humides inventoriées au sein du SAGE. Les sites ont été classés au cas par cas, en zone naturelle N, Na, NzH ou en zone agricole Ah et Azh ; • Réduction des incidences potentielles de la proximité de l'urbanisation sur l'état de conservation des milieux : en bordure du bourg, la limite des zones UA ou UB a été pensée de façon à préserver les habitats naturels répertoriés par le DOCOB ; • Evitement de la destruction de haies ou d'alignements d'arbres grâce à leur identification au titre de l'article L.123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme ; • Réduction des risques de mitage des espaces agricoles pouvant participer au déplacement des espèces : identification de zone Aa permettant l'accueil de constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont nécessaires aux activités d'exploitation. 	Faible
<p>Continuité écologique</p> <p><i>Rupture de continuité</i></p>			
Paysage et patrimoine			
<p>Patrimoine bâti et paysager</p> <p><i>Destruction du patrimoine bâti des espaces ruraux</i></p> <p><i>Dégradation des abords de monuments ou sites historiques</i></p> <p><i>Destruction de vestiges archéologiques</i></p>	<p>Modérée</p> <p>Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Evitement de la destruction des boisements et alignements, grâce à leur identification au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme ; • Evitement de la destruction des éléments du patrimoine rural grâce à leur identification au titre de l'article L.123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme ; • Evitement de la destruction de sites archéologiques connus, grâce au report des zones de saisine de la DRAC sur les documents graphiques du règlement ; • Réduction du risque de destruction de vestiges archéologiques dans des sites inconnus à ce jour, grâce au rappel de la réglementation applicable dans le rapport de présentation. • Prévenir de destruction des éléments du patrimoine rural bâti en maintenant un usage en autorisant leur changement de destination par leur identification au titre de l'article L.123-1-5 II-6 du code de l'urbanisme. 	Faible
<p>Perceptions sur les entités paysagères remarquables</p> <p><i>Perte de qualité du cadre de vie</i></p>			
	<p>Modérée</p> <p>Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Evitement de la destruction des haies et des alignements remarquables, en application des dispositions de l'article L.123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme. • Réduction des possibilités d'appauvrissement esthétique des paysages urbains, grâce aux dispositions de l'article 10 du règlement, destinées à promouvoir des formes bâties respectueuses de l'identité architecturale locale ; • Réduction du zonage constructible dans les secteurs ouverts à l'urbanisation les plus sensibles du point de vue paysager. 	Faible

Incidences prévisibles	Qualification de l'incidence	Mesures correctives associées	Incidence résiduelle
Le milieu humain			
<p><u>La consommation d'espaces agricoles et pérennité des exploitations</u></p> <p><i>Consommation et mitage de l'espace agricole</i></p> <p><i>Risque de constitution d'enclaves agricoles (complexification de la gestion, conflits d'usages...)</i></p> <p><i>Risque de dégradation de la viabilité économique des exploitations</i></p>	<p>Modérée</p> <p>Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> Réduction du périmètre des zones constructibles au cours de l'élaboration du plan local d'urbanisme, de manière à modérer la consommation d'espaces agricoles. Pour ce faire, la commune s'est appuyée sur différents paramètres dont la qualité paysagère des parcelles cultivées, la distance aux équipements, commerces et services du bourg, la sensibilité des milieux naturels riverains et l'état des cultures. Réduction de la possibilité de constitution d'enclaves agricoles. La consommation d'espaces agricoles s'opère en continuité immédiate des espaces urbanisés de la commune ; Réduction des risques de mitage des espaces agricoles pouvant participer au déplacement des espèces : identification de zone Aa permettant l'accueil de constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont nécessaires aux activités d'exploitation. 	<p>Faible</p>
<p><u>La gestion des effluents domestiques et industriels</u></p> <p><i>Risque de pollution des eaux de surface</i></p> <p><i>Risque de pollution des eaux souterraines</i></p> <p><i>Risque de pollution des milieux naturels</i></p>	<p>Fort</p> <p>Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> Evitement des risques d'atteinte à la ressource en eau. L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées de ces zones doivent y être assurés grâce au raccordement aux réseaux publics (article 4 du règlement du PLU). Mise en comptabilité du projet communal aux capacités de traitement des réseaux d'assainissement collectifs des eaux usées et réduction du risque de pollution diffuse les zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif : Les secteurs relevant de l'assainissement collectif d'une part, et de l'assainissement non collectif d'autre part, ont été définis suite à une étude de zonage d'assainissement révisé conjointement à l'élaboration du PLU. Cette étude a ainsi permis de définir les secteurs où la mise place d'un système d'assainissement non collectif présente des contraintes liées à la nature du sol. Ces secteurs ont été exclus des possibilités de construction neuve. <p>Les zones d'extension de l'urbanisation sont incluses dans la zone d'assainissement collectif : les eaux usées seront collectées et traitées par les deux ouvrages de traitement existant de capacité suffisante. En revanche, la ZA de Poulfetan n'est pas raccordée au réseau, et ce raccordement n'est pas prévu. Il conviendra donc que le SPANC s'assure, pour chaque nouvelle installation d'entreprise, de la conformité du dispositif de traitement des eaux usées domestiques ;</p> <ul style="list-style-type: none"> Réduction du risque de transfert de polluants par ruissellement des eaux usées et mise en comptabilité du projet communal à la capacité du réseau d'assainissement des eaux pluviales : Réduction du risque de pollution diffuse dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif. La réglementation applicable en matière de collectes des eaux pluviales prévoit un raccordement au réseau lorsqu'il existe et présente des capacités de collecte suffisante (article 4 du règlement). Dans les secteurs non desservis l'infiltration des eaux à la parcelle est imposée et la réalisation d'ouvrage de rétention rendu possible. Par ailleurs, le schéma directeur impose la compensation des surfaces artificialisées par la mise en place de rétention au sein des secteurs d'extension de l'urbanisation. 	<p>Faible</p>
<p><u>Transports et déplacements</u></p> <p><i>Hausse de la dangerosité de certains axes routiers suite à la croissance du trafic</i></p> <p><i>Réaménagement imprévu de voies de desserte</i></p>	<p>Faible</p> <p>Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> Evitement du classement en zone U de terrains non bâtis, non desservis par des voies publiques ou privées répondant aux normes en vigueur en matière de défense contre l'incendie. Réduction des contraintes posées à l'emploi de modes de déplacements doux dans le cadre des trajets du quotidien, grâce aux actions mises en œuvre afin de favoriser leur usage : création d'itinéraires imposée dans les OAP. 	<p>Très faible à nulle</p>

Ainsi, les « Effets positifs potentiels » du projet sont liés :

- aux classements en EBC,
- -au classement de haies au titre de l'article L.123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme,
- au classement de surfaces importantes en zones « N », avec classement spécifique de toutes les zones humides inventoriées.

Le zonage du PLU matérialise également les « zones réserves » et les axes principaux de la « trame verte et bleue ».

Les « Effets négatifs possibles » sont liés à l'ouverture à l'urbanisation qui :

- Induiraient l'aménagement sur des zones intéressantes telles que zones humides, habitats d'intérêt communautaires, boisements remarquables, sites archéologiques
- Induiraient un étalement excessif de la « tache urbaine »,
- Provoqueraient une fragmentation des zones naturelles - y compris agricoles – préjudiciable à la fois aux perméabilités écologiques et à l'activité agricole.

Ces effets étant connus *a priori*, et les zones concernées identifiées, l'élaboration du PLU s'applique à en tenir compte à l'amont.

D'autres effets potentiels seraient liés :

- - à la matérialisation de projet de voies routières,
- - à la mise en place de zones autorisant l'ouverture de carrières.

Ces éléments ne figurent pas dans le projet de PLU de Bubry.

2.2. Analyse des incidences localisées et mesures correctives envisagées

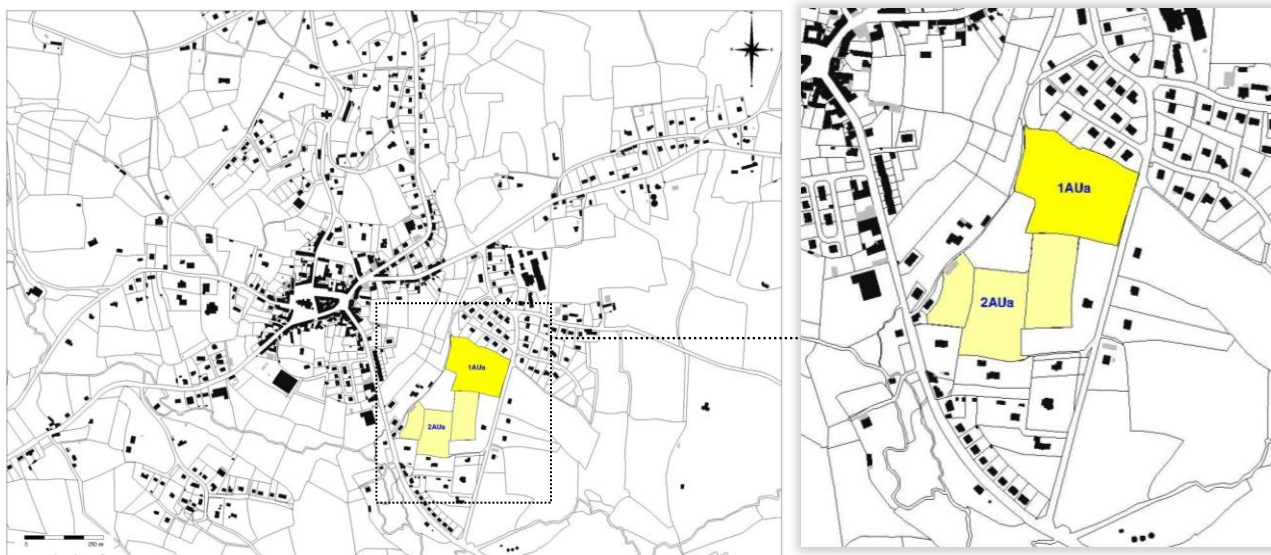
Quatre secteurs sont susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU de Bubry. Il s'agit des zones d'urbanisation future à dominante habitat.

L'ensemble des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU présentent des caractéristiques agricoles (prairies, cultures, plantations de noyers, friches). Ces zones sont principalement entourées par du bâti existant (habitat de tiers). La situation de ces secteurs ne permet pas aux activités agricoles de s'étendre et des nuisances entre activité agricole et habitat de tiers peuvent apparaître sur le long terme.

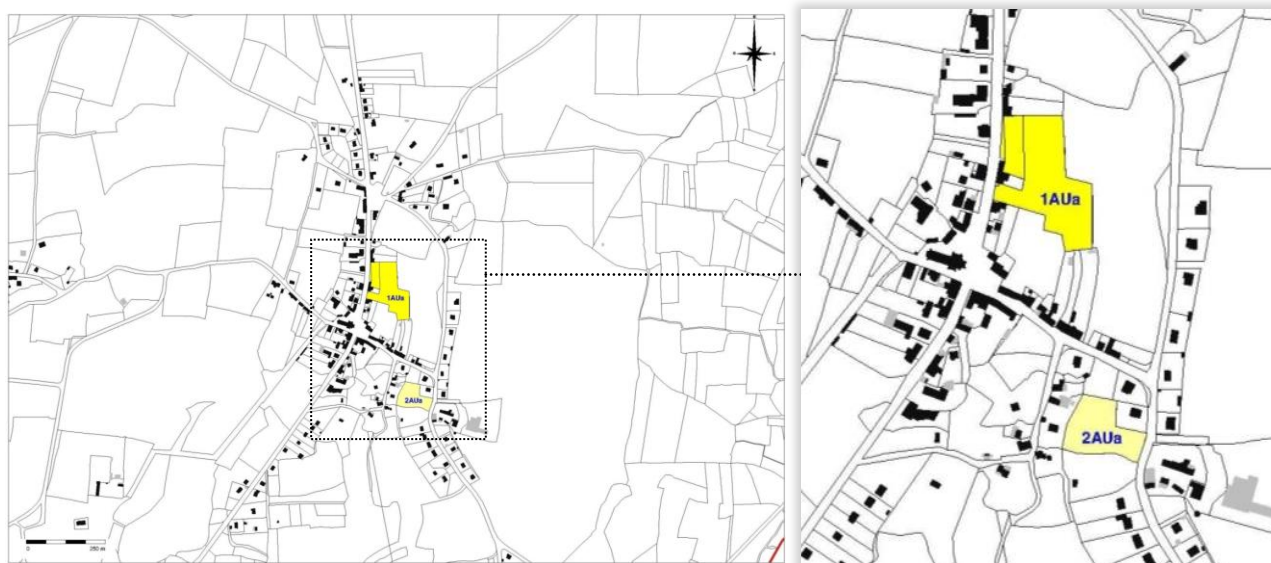
Aucune caractéristique paysagère remarquable n'est à signaler sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU. La plantation de noyers étant d'origine anthropique, sa valeur paysagère et écologique reste nulle.

Les zones à urbaniser constituent les secteurs susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU. Les parties ci-dessous reprennent les caractéristiques générales de ces secteurs et évaluent les incidences prévisibles sur l'environnement.

Bourg de Bubry



Bourg de Saint-Yves



2.2.1. Moulin du duc Nord

SECTEUR N°1 1AUa

CONTEXTE

Secteur actuellement à vocation agricole sans élevage à proximité, présents à. Ce secteur bénéficie d'une situation privilégiée à proximité immédiate des différents services et commerces présents dans le bourg de Bubry.

Caractéristiques urbaines

- Nord du secteur constitué d'un tissu urbain peu dense, de type lotissement.
- Ouest du secteur caractérisé par la présence d'une zone humide.
- Sud du secteur constitué d'un espace naturel et d'une zone d'urbanisation future à dominante habitat à plus long terme.

Caractéristiques physiques et environnementales

- Zone d'implantation avec dénivelé d'environ 10 mètres (entre 95 et 105 mètres d'altitude)
- Point haut au Sud-est du secteur
- Proximité d'une Zone Humide.



Zone Humide

Rue du Pont Castel




OBJECTIFS

-Intégrer le projet dans le tissu urbain existant.

-Connecter le projet au réseau viaire existant.

Incidences prévisibles en l'absence de mesures d'atténuation	Qualification de l'incidence	Mesures correctives associées	Incidence résiduelle
Altération/ Destruction des habitats naturels Pression sur la ressource en eau pouvant avoir une incidence indirecte sur les milieux	Faible <i>Directe</i> <i>Irréversible</i>	Evitement des talus bocagers en périphérie et mise en place d'EBC. Evitement des secteurs les plus sensibles, par une localisation du projet hors de la zone humide identifiée. Préservation des fossés existants. Réduction de la pression supplémentaire sur la ressource en eau, grâce à l'engagement en faveur de l'amélioration de la performance des réseaux	Très faible
Consommation d'espaces naturels et agricoles	Modérée <i>Directe</i> <i>Irréversible</i>	Suppression d'1,25 ha d'espaces agricoles, de façon non réversible, au profit de l'habitat.	Modérée
Modification du paysage et atteinte aux éléments du patrimoine	Faible <i>Directe</i> <i>Irréversible</i>	Réduction du phénomène d'altération des paysages, par l'obligation de plantation des espaces non bâtis et la mise en place de règles relatives à l'aspect extérieur des constructions. Organisation du bâti pensée au sein des OAP dans le but de mettre en valeur perspectives existantes sur le clocher de l'église et les paysages naturels environnants.	Très faible à nulle
Augmentation des rejets d'eaux usées et pluviales dans les milieux	Modérée <i>Directe</i> <i>Irréversible</i>	Réduction des risques de pollution et de ruissellement, grâce aux dispositions prévues à l'article 4 de la zone, afin d'assurer dans de bonnes conditions la gestion des eaux usées (raccordement obligatoire) et pluviales. En absence de réseau pluviale ou de réseau suffisamment dimensionné, compenser les phénomènes de ruissellement prévisible grâce à la réalisation d'aménagements spécifique (cf.SDA pluvial), afin de ne pas remettre en cause l'équilibre hydrique de la zone humide présente à proximité.	Faible
Accroissement des flux automobiles	Faible <i>Directe</i> <i>Irréversible</i>	Prise en compte de la desserte, accès organisés et hiérarchisés en lien avec les liaisons douces dans l'OAP.	Très faible

2.2.2. Saint-Yves Nord

SECTEUR N°2			
1AUa			
CONTEXTE			
Secteur situé au Sud/Ouest du centre-ville de Bubry le long de la RD 23 dans le bourg de Saint-Yves. Le tissu urbain environnant est constitué d'un tissu d'habitat individuel.	 <p>RD23 Route de Bubry Saint-Yves</p>		
Caractéristiques urbaines			
Caractéristiques physiques et environnementales			
<p>Secteur bordé par un tissu pavillonnaire à proximité directe de la route de Bubry Saint-Yves.</p> <p>Topographie peu marquée constituant une caractéristique favorable à l'aménagement de ce secteur.</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>1- Deux chênes à conserver en entrée de parcelle le long de la RD 23</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>2- Linéaire boisé à conserver le long de la RD 23</p> </div> </div>		
OBJECTIFS			
-Intégrer le projet dans le tissu urbain existant.		-Connecter le projet au réseau viaire existant.	
Incidences prévisibles en l'absence de mesures d'atténuation	Qualification de l'incidence	Mesures correctives associées	Incidence résiduelle
Altération/ Destruction des habitats naturels Pression sur la ressource en eau pouvant avoir une incidence indirecte sur les milieux	Faible <i>Directe</i> <i>Indirecte</i> <i>Irréversible</i>	Evitement des linéaires et conservation des anciens chênes. OAP imposant la préservation des linéaires boisés existants. Réduction de la pression supplémentaire sur la ressource en eau, grâce à l'engagement en faveur de l'amélioration de la performance des réseaux.	Faible
Consommation d'espaces naturels et agricoles	Modérée <i>Directe</i> <i>Irréversible</i>	Suppression d' 1 ha d'espaces agricoles, de façon non réversible, au profit de l'habitat.	Modérée
Modification du paysage et atteinte aux éléments du patrimoine	Faible <i>Directe</i> <i>Irréversible</i>	Réduction du phénomène d'altération des paysages, par la conservation de plantation en lisière, la création d'un espace paysager au cœur de l'opération et par la mise en place de règles relatives à l'aspect extérieur des constructions.	Faible
Augmentation des rejets d'eaux usées et pluviales dans les milieux	Modérée <i>Directe</i> <i>Indirecte</i>	Réduction des risques de pollution et de ruissellement, grâce aux dispositions prévues à l'article 4 de la zone, afin d'assurer dans de bonnes conditions la gestion des eaux usées (raccordement obligatoire) et pluviales. En absence de réseau pluviale ou de réseau suffisamment dimensionné, compenser les phénomènes de ruissellement prévisible grâce à la réalisation d'aménagements spécifique (cf.SDA pluvial), afin de ne pas remettre en cause l'équilibre hydrique de la zone humide présente à proximité.	Très faible
Accroissement des flux automobiles	Faible <i>Directe</i> <i>Irréversible</i>	Prise en compte de la desserte, accès organisés et hiérarchisés et mutualisé avec des cheminement doux dans l'OAP.	Très faible

2.2.3. Moulin du Duc Sud

SECTEUR N°3 2AUa

CONTEXTE

Secteur situé au Sud-est du bourg de Bubry à proximité de la rue du Pont-Castel. Le tissu urbain environnant est principalement constitué d'un tissu d'habitat individuel. Ce secteur est aussi situé à proximité d'un secteur 1AUa qui sera urbanisé avant celui-ci.

Caractéristiques urbaines :

Secteur bordé par un tissu pavillonnaire à proximité directe de la rue de Pont Castel passant au l'Est du secteur :

- circulation douce
- circulation motorisée

Caractéristiques physiques et environnementales :

Topographie peu marquée constituant une caractéristique favorable à l'aménagement de ce secteur.

Proximité d'une Zone Humide.



Zone Humide Accès potentiel Rue du Pont Castel


OBJECTIFS

- Intégrer le projet dans le tissu urbain existant et le tissu du secteur 1AUa du Moulin du Duc Nord
- Connecter le projet au réseau viaire existant.

- Raccorder le projet au cheminement doux existant.

Incidences prévisibles en l'absence de mesures d'atténuation	Qualification de l'incidence	Mesures correctives associées	Incidence résiduelle
Altération/ Destruction des habitats naturels Pression sur la ressource en eau pouvant avoir une incidence indirecte sur les milieux	Modérée Directe Indirecte Irréversible	Evitement des secteurs les plus sensibles, par une localisation du projet hors de la zone humide identifiée. Suppression de boisements à l'interface de parcelles agricoles ouvertes et de milieux humides. Des études complémentaires visant à préciser le degré d'incidence du projet sur le site seront réalisées à l'occasion de la modification ou de la révision du PLU afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone Réduction de la pression supplémentaire sur la ressource en eau, grâce à l'engagement en faveur de l'amélioration de la performance des réseaux.	Faible
Consommation d'espaces naturels et agricoles	Modérée Directe Irréversible	Suppression de 2 ha d'espaces boisés et agricoles, de façon non réversible.	Modérée
Modification du paysage et atteinte aux éléments du patrimoine	Modérée Directe Irréversible	Imposer la préservation ou création de plantation au sein du futur quartier d'habitat et mettre en place de règles relatives à l'aspect extérieur des constructions afin de garantir leur bonne insertion paysagère.	Faible
Augmentation des rejets d'eaux usées et pluviales dans les milieux	Faible Direct Réversible	Réduction des risques de pollution et de ruissellement, en assurant une desserte par les réseaux d'assainissement des eaux usées et pluviales (extension réseau prévu au SDA). En absence de réseau pluviale ou de réseau suffisamment dimensionné, compenser les phénomènes de ruissellement prévisible grâce à la réalisation d'aménagements spécifique (cf.SDA pluvial), afin de ne pas remettre en cause l'équilibre hydrique de la zone humide présente à proximité.	Très faible
Accroissement des flux automobiles	Faible Directe Irréversible	Anticiper les besoins en stationnements et en desserte automobile et piétonne, en lien avec l'aménagement de la zone 1AUa du Moulin Nord.	Très faible

2.2.4. Saint-Yves Sud

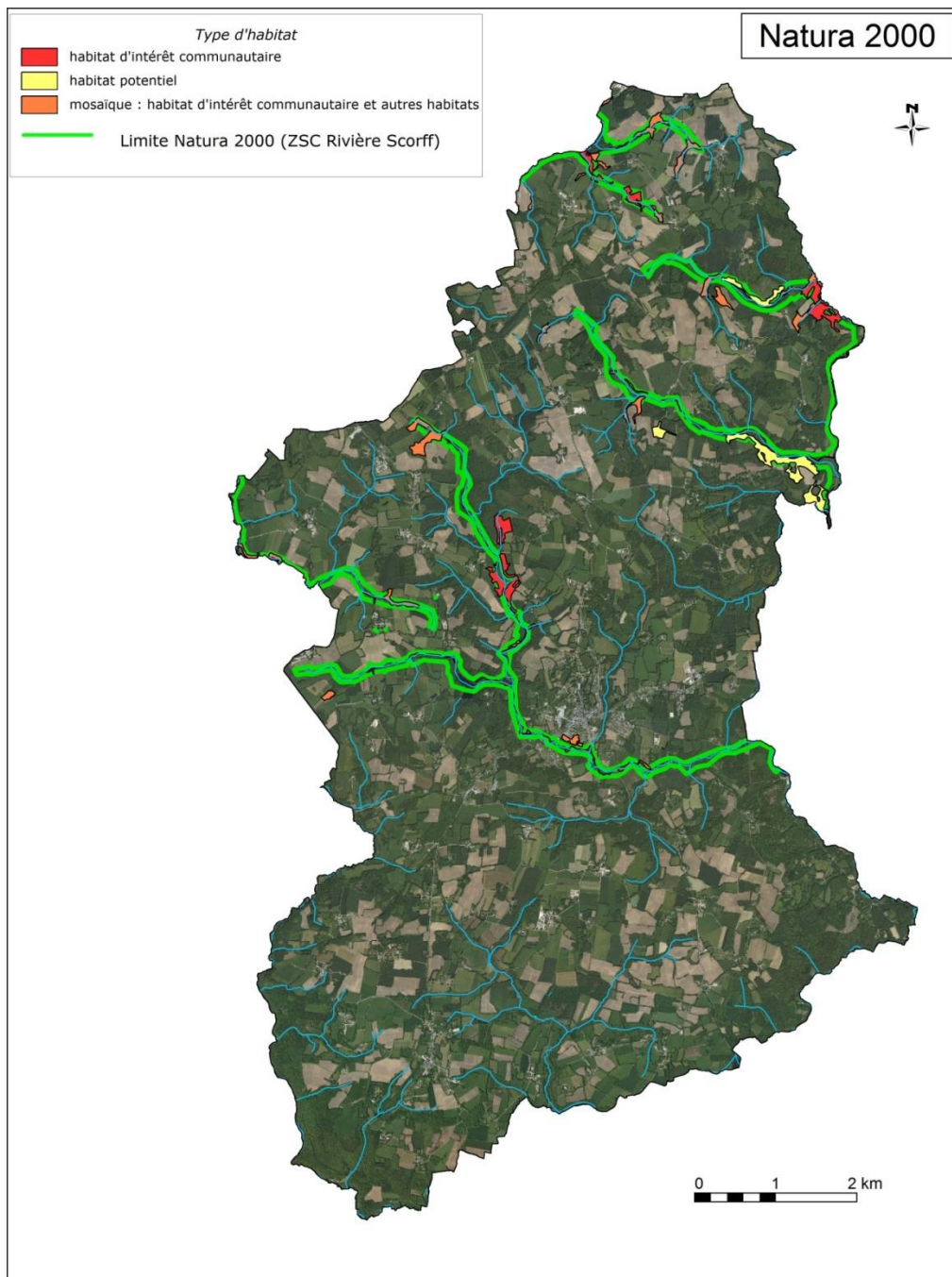
SECTEUR N°4 2AUa	
CONTEXTE	
<p>Secteur situé à l'Est du bourg de Saint-Yves, à proximité de la rue de Quistinic. Le tissu urbain environnant est principalement constitué d'un tissu d'habitat individuel.</p> <p>Taille : 0,4 ha</p>	 <p style="text-align: center;">Rue de Quistinic Accès potentiel Zone Humide</p>
<p>Caractéristiques urbaines :</p> <p>Secteur bordé par un tissu pavillonnaire à proximité directe de la rue de Quistinic passant à l'Est du secteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> -circulation douce -circulation motorisée 	
<p>Caractéristiques physiques et environnementales :</p> <p>Topographie peu marquée constituant une caractéristique favorable à l'aménagement de ce secteur.</p> <p>Proximité d'une Zone Humide.</p>	
OBJECTIFS	
<ul style="list-style-type: none"> -Intégrer le projet dans le tissu urbain existant. -Connecter le projet au réseau viaire existant. 	<ul style="list-style-type: none"> -Raccorder le projet au cheminement doux existant.

Incidences prévisibles en l'absence de mesures d'atténuation	Qualification de l'incidence	Mesures correctives associées	Incidence résiduelle
Altération/ Destruction des habitats naturels Pression sur la ressource en eau pouvant avoir une incidence indirecte sur les milieux	Faible <i>Directe</i> <i>Indirecte</i> <i>Irréversible</i>	Evitement des secteurs les plus sensibles, par une localisation du projet excentré des zones humides identifiées. Suppression de boisements à l'interface de parcelles agricoles. Des études complémentaires visant à préciser le degré d'incidence du projet sur le site seront réalisées à l'occasion de la modification ou de la révision du PLU afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone. Réduction de la pression supplémentaire sur la ressource en eau, grâce à l'engagement en faveur de l'amélioration de la performance des réseaux.	Faible
Consommation d'espaces naturels et agricoles	Très faible <i>Irréversible</i>	Suppression de 4000m ² d'espaces agricoles, de façon non réversible.	Modérée
Modification du paysage et atteinte aux éléments du patrimoine	Faible <i>Direct</i> <i>Irréversible</i>	Imposer la préservation ou création de plantation au sein du futur quartier d'habitat et mettre en place de règles relatives à l'aspect extérieur des constructions afin de garantir leur bonne insertion paysagère.	Faible
Augmentation des rejets d'eaux usées et pluviales dans les milieux	Faible <i>Direct</i> <i>Réversible</i>	Réduction des risques de pollution et de ruissellement, en assurant une desserte par les réseaux d'assainissement des eaux usées et pluviales (extension réseau prévu au SDA). En absence de réseau pluviale ou de réseau suffisamment dimensionné, compenser les phénomènes de ruissellement prévisible grâce à la réalisation d'aménagements spécifique (cf.SDA pluvial), afin de ne pas remettre en cause l'équilibre hydrique de la zone humide présente à proximité.	Très faible
Accroissement des flux automobiles	Faible <i>Direct</i> <i>Irréversible</i>	Anticiper les besoins en stationnements et en desserte automobile et piétonne, en lien avec l'aménagement de la zone 1AUa du Moulin Nord.	Très faible

2.3. Conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des habitats et espèces d'intérêt communautaire du site Natura 2000

2.3.1. Rappel de caractéristiques et vulnérabilités du site « Rivières du Scorff et de la Sarre, forêt de Pont-Calleck »

Rivière le Scorff, des sources jusqu'au secteur estuarien, sur substrat cristallophyllien plus ou moins métamorphisé (granites à micaschistes feldspathisés) déterminant un pH acide. Cours d'eau à affluents assez courts (réseau penné), également caractérisé par la présence de nombreux biefs de moulins qui modifient les conditions d'écoulement et produisent un découpage répétitif des unités phytocénotiques inter-barrages. Le site accueille cependant des habitats riches et diversifiés supports au développement de nombreuses espèces remarquables.



Source : Evaluation environnementale du PLU de Bubry, GEOMATIC SYSTEMES, 2013

Habitats et espèces identifiés

Habitats - dénominations	Code habitat (EUR 15)	Superficies en ha		
		Dans la ZSC	Hors ZSC	total
Hêtraies-chênaies atlantiques	total	22,87	29,22	52,10
	9120		26,82	26,82
	9120 pot.		25,28	25,28
Mégaphorbiaies	6430	0,18	0,00	0,18
Mosaïque : Fourrés et Hêtraies-chênaies atlantiques	9120 p.p.	0,70	1,75	2,45
Mosaïque : Ptéridaies et ronciers et Hêtraies-chênaies atlantiques	9120 p.p.	0,12	4,47	4,59
Mosaïque : Saulaies et Hêtraies-chênaies atlantiques	9120 p.p.	15,27	16,04	31,31
Rivières à renoncules	3260	3,69	0,00	3,69
Végétations des eaux stagnantes oligotrophes	3110	0,57	0,19	0,76
Total		43,39	51,67	95,06

Espèces animales et végétales d'intérêt européen (annexe II * de la Directive Habitats)

Mammifères	
<u>Chauves-souris (Chiroptères)</u>	
- Petit Rhinolophe (<i>Rhinolophus hipposideros</i>)	- Grand Rhinolophe (<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>)
- Barbastelle (<i>Barbastella barbastellus</i>)	- Vespertilion de Bechstein (<i>Myotis bechsteinii</i>)
- Grand Murin (<i>Myotis myotis</i>)	
<u>Autres mammifères</u>	
- Loutre d'Europe (<i>Lutra lutra</i>)	- Vison d'Europe (<i>Mustela lutreola</i>)
Poissons	
- Lamproie marine (<i>Petromyzon marinus</i>)	- Saumon atlantique (<i>Salmo salar</i>)
- Lamproie de Planer (<i>Lampetra planeri</i>)	- Chabot (<i>Cottus gobio</i>)
Mollusques	
- Escargot de Quimper (<i>Elona quimperiana</i>)	- Mulette perlière (<i>Margaritifera margaritifera</i>)
Plantes	
- Trichomanes remarquable (<i>Trichomanes speciosum</i>)	- Flûteau nageant (<i>Luronium natans</i>)

Source : Evaluation environnementale du PLU de Bubry, GEOMATIC SYSTEMES, 2013

Qualité et importance

Site remarquable par la qualité, la diversité et l'étendue des végétations rhéophiles à *Ranunculus* et *Callitriche* (annexe I; 75% du linéaire) et *Luronium natans* (annexe II; une dizaine de secteurs de 50 à 100m). On note essentiellement des phytocénoses relevant du *Callitricho hamulatae* - *Ranunculetum penicillati*, groupements caractéristiques des cours d'eau à salmonidés du Massif armoricain. Dans cet ensemble, les radiers à *Oenanthe crocata* constituent les habitats préférentiels des juvéniles de saumon atlantique (annexe II).

Le passage du Scorff en lisière Est de la forêt de Pontcallec, secteur au relief marqué, est un facteur de diversité au contact de la hêtraie-chênaie à houx (annexe I), et favorise la présence de taxons inféodés aux ambiances forestières humides telles qu'*Hymenophyllum tunbridgense* (protection nationale).

La présence de boisements riverains de l'Alno-Padion (habitat prioritaire, annexe I), d'un étang dystrophe à faible marnage (étang de Pontcallec; annexe I) et d'un secteur estuarien (estuaire, prés-salés; annexe I), sont également des éléments importants de ce site en terme de diversité et de complémentarité des habitats, notamment pour l'ichtyofaune d'intérêt communautaire (saumon, lamproie fluviatile). Il s'agit également d'un site régional prioritaire pour la Loutre d'Europe.

Vulnérabilité

Les sources de pollution organique disséminées le long du Scorff et de ses affluents sont susceptibles d'altérer la qualité physicochimique des eaux puis de modifier la distribution et la constitution des phytocénoses, de la macrofaune benthique, voire de l'ichtyofaune d'intérêt communautaire du site. Les sources de pollution peuvent être liées à des pratiques agricoles (lessivage de nitrates), à la présence de piscicultures, au dysfonctionnement éventuel d'une station d'épuration etc.

L'abandon de l'entretien traditionnel de la végétation des berges, en relation parfois avec l'enfrichement des fonds de vallée (abandon des prairies riveraines), peut altérer la qualité des habitats dulcicoles (ralentissement de courant, envasement, ombrage etc).

Les dépôts de gravats sont une menace encore d'actualité pour les schorres de la partie estuarienne du Scorff.

2.3.2. Analyse des incidences potentiel du PLU sur le site Natura 2000

Incidences prévisibles en l'absence de mesures d'atténuation	Qualification de l'incidence	Mesures correctives associées	Incidence résiduelle
<p>Le projet de développement communal vise principalement la densification des espaces bâtis et permet de manière limitée une extension de l'urbanisation en continuité des tissus existants du bourg et du hameau de Saint-Yves.</p> <p>Par leur proximité aux habitats naturels d'intérêts communautaire celles-ci pourraient avoir des incidences particulièrement sur les caractéristiques physiques du cours, la préservation des milieux et des espèces en présence</p> <p>Modification de la structure du cours d'eau</p> <p>Destruction des habitats d'intérêt communautaire</p> <p>Destruction d'individus</p>	Nulle	<ul style="list-style-type: none"> Evitement des habitats d'intérêts communautaire identifiés au sein de la zone Natura 2000, mais également présents en périphérie. Le site a été classé au cas par cas, en zone naturelle Na et Nzh ou en zone agricole Ah et Azh. Réduction des incidences potentielles de la proximité de l'urbanisation. En bordure du bourg, la limite des zones UA ou UB a été pensée de façon à préserver les habitats naturels répertoriés par le DOCOB. 	Nulle

Les superficies protégées

Habitats	EUR 15	Azh	Na	Nzh	Total général
Hêtraies-chênaies atlantiques	9120 et 9120 pot.	2,30	38,49	7,48	48,27
Mégaphorbiaies	6430		0,06	0,12	0,18
Mosaïque : Ptéridaies et ronciers et Hêtraies-chênaies atlantiques	9120 p.p.	1,67	0,38	0,12	2,18
Mosaïque : Saulaies et Hêtraies-chênaies atlantiques	9120 p.p.	12,33	3,38	14,14	29,89
Rivières à renoncules	3260	1,20	0,64	1,81	3,65
Végétations des eaux stagnantes oligotrophes	3110	0,19	0,00	0,57	0,76
Total général		17,68	42,94	24,25	84,92

Source : Evaluation environnementale du PLU de Bubry, GEOMATIC SYSTEMES, 2013

Incidences prévisibles en l'absence de mesures d'atténuation	Qualification de l'incidence	Mesures correctives associées	Incidence résiduelle
<p>La ZSC étant en grande partie constituée par la rivière le Scorff, sensible particulièrement sensibles aux pollutions et pressions, direct ou indirect, induites à l'accueil de nouvelles populations sur le territoire.</p> <p>L'accroissement des besoins en eau et en foncier induits par l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire peut conduire à une dégradation des fonctionnalités hydraulique du cours d'eau par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une hausse de la pression exercée sur la ressource en eau potable, - une augmentation des volumes d'effluents traités en sortie de STEP, - un accroissement des rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu récepteur ; - une modification des écoulements superficiels et des conditions d'infiltration des eaux pluviales. <p>La modification des caractéristiques hydrauliques et physicochimiques du cours d'eau peut conduire indirectement à une érosion de la biodiversité d'communautaire affiliée au cours et à ses annexes hydrauliques, mais également modifier le faciès des habitats en présence.</p> <p>Dégradation des fonctionnalités hydrauliques</p> <p>Perturbation du cycle de vie des espèces</p>	<p>Modérée Indirecte Irréversible</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Evitement des risques d'atteinte à la ressource en eau. L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées de ces zones doivent y être assurés grâce au raccordement aux réseaux publics (article 4 du PLU). • Mise en comptabilité du projet communal aux capacités de traitement des réseaux d'assainissement collectif des eaux usées et réduction du risque de pollution diffuse dans les zones non desservies : la commune est dotée de deux stations d'épuration, la première au niveau du bourg et la seconde au niveau de Saint Yves. Dimensionnées, respectivement, pour 1 500 et 700 équivalents habitants, les charges estimées en entrée après mise en œuvre du PLU seraient, selon les données de l'étude de révision du zonage d'assainissement, de 55 % et de 44 % des capacités nominales de ces ouvrages. <p>Les secteurs relevant de l'assainissement collectif d'une part, et de l'assainissement non collectif d'autre part, ont été définis suite à une étude du zonage d'assainissement révisé conjointement à l'élaboration du PLU. Cette étude a ainsi permis de définir les secteurs où la mise place d'un système d'assainissement non collectif présente des contraintes liées à la nature du sol. Ces secteurs ont été exclus des possibilités de construction neuve.</p> <p>Les zones d'extension de l'urbanisation sont incluses dans la zone d'assainissement collectif : les eaux usées seront collectées et traitées par les deux ouvrages de traitement existant.</p> <p>En revanche, la ZA de Poulfetan n'est pas raccordée au réseau, et ce raccordement n'est pas prévu. Il conviendra donc :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que le SPANC s'assure, pour chaque nouvelle installation d'entreprise, de la conformité du dispositif de traitement des eaux usées domestiques, - de s'assurer, dans le cas où des eaux non domestiques seraient susceptibles d'être générées (lavage...) que des dispositifs de prétraitement adaptés soient prévus et mis en œuvre. <ul style="list-style-type: none"> • Réduction du risque de transfert de polluants par ruissellement des eaux usées et mise en comptabilité du projet communal aux de collecte du réseau d'assainissement des eaux pluviales : Réduction du risque de pollution diffuse dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif. La réglementation applicable en matière de collectes des eaux pluviales prévoit un raccordement au réseau lorsqu'il existe et présente des capacités de collecte suffisante (article 4 du règlement). Dans les secteurs non desservis l'infiltration des eaux à la parcelle est imposée et la réalisation d'ouvrage de rétention rendu possible. Par ailleurs, le schéma directeur impose la compensation des surfaces artificialisées par la mise en place de rétention au sein des secteurs d'extension de l'urbanisation. 	<p>Très faible à nulle</p>

PARTIE IV : EXPLICATION DES CHOIX DU PADD ET JUSTIFICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

1. Explication des choix retenus dans le PADD

1.1. Les enjeux issus du diagnostic

Le diagnostic a permis de cerner l'ensemble des enjeux concernant le territoire communal. Ont ainsi été mis en évidence :

- *d'une part les atouts communaux, qu'il convient de préserver, valoriser, renforcer :*
 - Un tissu urbain bipolaire réparti entre Saint-Yves et Bubry et structuré de manière hiérarchique (bourg, hameau, écart) ;
 - Un niveau d'équipements satisfaisant au regard de la population actuelle ;
 - Une activité agricole encore très présente ;
 - Une zone d'activités intercommunale qui dispose de disponibilités foncières ;
 - Une offre de commerces et services satisfaisante et concentrée dans le bourg ;
 - Un patrimoine naturel riche et de qualité, constitué notamment par la trame bocagère, les boisements, des zones humides et des landes ;
 - Des espaces naturels protégés : 5 ZNIEFF de TYPE I, 1 ZNIEFF de TYPE II ;
 - Un patrimoine architectural riche et diversifié lié à l'usage de l'eau et à l'histoire religieuse ;
- *d'autre part les contraintes et les dysfonctionnements qu'il s'agit d'intégrer et de résorber :*
 - Une topographie contraignante dans le bourg de Bubry ;
 - Une urbanisation linéaire de Saint-Yves et la présence d'espace à requalifier (place de l'église) ;
 - Des bâtiments d'activités agricoles dont l'architecture s'intègre difficilement dans les paysages ;
 - Une activité touristique peu développée ;
 - Un périmètre de captage à Kerpicaud ;
 - De nombreuses installations classées ;
 - Des entrées de ville marquées par les phénomènes d'étalement urbain et de banalisation des territoires ;
 - Une faible desserte en transports en commun ;
 - Des extensions urbaines non identitaires ;
 - Une faible présence d'espaces publics dans le bourg de Saint-Yves ;
 - Une atténuation des limites urbaines ;
 - Une dépendance économique aux autres pôles d'emplois et de services ;
 - Des risques d'inondation au niveau des vallons de la Sarre et du Poblaye.

Le projet urbain de la commune de Bubry résulte de la volonté de s'appuyer sur ses atouts et de réduire les dysfonctionnements, afin d'organiser et de maîtriser son développement.

1.2. Les orientations du PADD

Au regard du diagnostic établi, des problématiques soulevées et des principes issus des articles L.121-1 et L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, les enjeux suivants ont émané :

- Maîtriser l'urbanisation de la commune en fixant un objectif de limitation de la consommation d'espace ;
- Intégrer une cohésion sociale dans le développement communal ;
- Conforter les activités économiques et commerciales ;
- Valoriser et promouvoir le potentiel agricole de la commune et son caractère rural ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti ;
- Améliorer et sécuriser les déplacements.

La réalisation du PADD permet à la commune de définir son projet urbain, qui sera ensuite porté par le PLU. Cinq grandes orientations ont émergé pour constituer le PADD. Elles ont été définies dans le respect des trois principes du développement durable (économie, environnement et social), au regard du diagnostic territorial et du projet urbain porté par la commune. Ces orientations doivent traduire au mieux les politiques urbaines en termes d'aménagement et d'urbanisme.

Les cinq orientations générales thématiques du PADD se déclinent comme suit :

- 1) Un développement urbain maîtrisé, confortant le bourg de BUBRY et le bourg de Saint-Yves, préservant et renforçant leur identité ;
- 2) Un confortement de l'activité économique, commerciale et touristique ;
- 3) Un maintien et un développement des activités agricoles ;
- 4) Une organisation et une amélioration des circulations ;
- 5) Une préservation et une valorisation des espaces naturels et paysagers.

Orientation n°1 : Un développement urbain maîtrisé

Une croissance démographique maîtrisée

L'objectif de la commune est d'accueillir 240 habitants sur la durée du PLU en maîtrisant le développement urbain de la commune, à la fois dans l'espace et dans le temps et proposer une offre quantitative de logements suffisante, permettant d'atteindre l'objectif démographique de la commune à l'horizon 2025.

Dans l'espace, en fixant un objectif de limitation de la consommation d'espace de 50% par rapport aux 10 dernières années, en prévoyant une densité minimale de 15 logements/ha pour les nouvelles opérations, à adapter en fonction de leur localisation et du projet envisagé et en réalisant au minimum 30% des besoins en logement en densification de l'enveloppe bâtie (optimisation des dents creuses).

Dans le temps, en phasant l'urbanisation, notamment au regard de la capacité des réseaux existants et des équipements et extensions de réseaux à prévoir.

La commune souhaite diversifier son parc de logements afin de répondre aux besoins des populations existantes et attirer de nouvelles populations (notamment des jeunes ménages), en favorisant une diversification des formes urbaines et des typologies de logements et en développant l'offre en logements locatifs, notamment à caractère social, en imposant, dans certains secteurs ouverts à l'urbanisation, qu'un pourcentage des futurs programmes de logements soit affecté à des logements locatifs, et notamment sociaux

Enfin la commune souhaite répondre par une offre en termes d'équipements et de réseaux adaptée à l'évolution démographique projetée en prévoyant l'extension du cimetière de Saint-Yves.

Le confortement et la valorisation du bourg de Bubry et du bourg de Saint-Yves

La commune a inscrit dans son PADD, une volonté de préserver le centre ancien et ses caractéristiques architecturales et urbaines, en différenciant la réglementation de la constructibilité dans les différents secteurs urbains, existants et projetés, de manière à préserver les caractéristiques du centre ancien, l'identité architecturale de la commune, et à obtenir une densité des constructions dégressive à mesure que l'on s'éloigne du centre-bourg.

La commune souhaite également limiter l'étalement urbain et notamment l'urbanisation de cordon, le long des axes de communication en ouvrant de nouvelles zones à l'urbanisation en continuité du bourg, renforçant/confortant celui-ci, à proximité des activités, commerces et équipements existants.

La volonté communale est de redonner une forme cohérente au bourg de Saint-Yves en stoppant l'urbanisation de cordon le long des axes de communication et en privilégiant un "épaississement" du bourg et du bourg de Saint-Yves ainsi qu'en intégrant le projet d'aménagement/restructuration de la place de Saint-Yves.

La commune souhaite marquer la limite de l'urbanisation et ménager des espaces de transition avec les espaces agricoles et naturels limitrophes en prévoyant des orientations d'aménagement sur les futures zones à urbaniser de la commune afin de garantir leur intégration paysagère.

Enfin, la commune veut garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions et promouvoir un habitat durable et de qualité en faisant respecter dans les opérations d'ensemble, les orientations générales inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (densité, typologie, principe de cheminement, etc.) ainsi qu'en permettant un urbanisme novateur en termes de performance énergétique sur la commune tout en s'intégrant dans l'environnement bâti.

Orientation n°2 : Un confortement de l'activité économique, commerciale et touristique

La commune a pour objectif de pérenniser les activités existantes et développer le commerce de proximité ou l'artisanat en confortant la zone d'activités artisanale intercommunale existante en s'appuyant sur les disponibilités foncières existantes, en pérennisant les activités artisanales disséminées sur l'ensemble du territoire communal et en favorisant le renforcement en réseau internet Très Haut débit de la commune, notamment au niveau de la zone d'activités pour permettre le développement de l'économie numérique sur le territoire.

La commune souhaite préserver les commerces de proximité du centre bourg et sur Saint-Yves en redynamisant le tissu économique du centre bourg et en valorisant le commerce de proximité.

Enfin, la commune veut accompagner les démarches de développement touristique en cours en mettant en valeur le patrimoine naturel pour le développement touristique du secteur et en permettant la reconnaissance du patrimoine communal (calvaires, chapelles...) notamment par la mise en place d'une signalétique adaptée.

Orientation n°3 : Un maintien et un développement des activités agricoles

La commune souhaite préserver l'outil agricole, les fermes, les chemins d'exploitation et pérenniser la dynamique d'attractivité des jeunes exploitants, en appliquant les principes de réciprocité sur l'ensemble du territoire communal, afin de ne pas nuire aux exploitations, en maintenant les espaces agricoles et en prévoyant les nouvelles zones à urbaniser en continuité immédiate des tissus urbains existants, afin de limiter la consommation d'espace et le mitage des espaces agricoles

La commune souhaite préserver les paysages agricoles en préservant les haies ainsi que la structure bocagère.

Enfin, la volonté communale est de diversifier les pratiques agricoles en permettant la reconversion de certains bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial en recensant les bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial, afin de permettre leur reconversion (L. 123-3-1 du code de l'Urbanisme).

Orientation n°4 : Une organisation et une amélioration des circulations

La volonté communale est de développer des circulations douces et des circuits de randonnée, de valoriser et faire découvrir les atouts de la commune, paysages et éléments identitaires et d'« intégrer » les nouvelles entités urbaines en les raccordant systématiquement par des chemins piétons aux entités environnantes.

La commune souhaite sécuriser l'ensemble de la voirie notamment au bourg et sur le bourg de Saint-Yves en prévoyant des aménagements dont le but sera de sécuriser les voies, notamment à Saint-Yves.

La commune souhaite prendre en compte l'accessibilité aux équipements publics communaux en favorisant l'accessibilité aux équipements communaux à travers l'élaboration d'un plan accessibilité et les aménagements qui s'imposeront.

Enfin, la volonté communale est de contribuer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre en développant un maillage de liaisons douces et de stationnements en cohérence avec les quartiers d'habitat, d'activités, d'équipements et de commerces permettant de réduire les déplacements motorisés.

Orientation n°5 : Une préservation et une valorisation des espaces naturels et des paysages

La volonté communale est de préserver l'environnement naturel et les paysages en :

- Préservant spécifiquement les espaces naturels classés et identifiés comme sensibles ou remarquables (ZNIEFF 1 et 2, Natura 2000) ;
- Préservant les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ;
- Protégeant les talus en tant qu'éléments du paysage ;
- Conservant les vues depuis et vers le grand paysage en les préservant de toute urbanisation ;
- Maintenant et entretenant les boisements remarquables ;
- Préservant l'eau sur le territoire communal en identifiant clairement les cours d'eau et les zones humides ;
- Poursuivant les actions de sensibilisation et de découverte des espaces naturels, notamment par la conception de chemins touristiques ;
- Urbanisant prioritairement autour du bourg de Bubry et du bourg de Saint Yves ;
- Maintenant la trame verte et bleue en s'appuyant sur les coupures d'urbanisation identifiées sur les vallons et les prairies humides.

La commune souhaite aussi protéger le patrimoine historique en :

- Identifiant et protégeant les monuments classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques
- Recensant et identifier au plan de zonage l'ensemble des éléments du petit patrimoine (édicules de tous types: calvaires, fontaines...)
- Préservant le patrimoine religieux, dont la présence est très marquée sur le territoire, notamment les chapelles.

Enfin, la commune souhaite gérer les eaux pluviales pour prévenir les risques d'inondation ou de pollution en réalisant des bassins d'orage ou des bassins de rétention des eaux de pluie au sein des secteurs les plus sensibles, en limitant l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement et en mettant en œuvre de mesures de gestion intégrées pour la récupération et le traitement des eaux et mise en place d'un réseau d'eaux pluviales.

1.3. Des orientations de développement en réponse aux enjeux identifiés en matière d'habitat et de développement économique

1.3.1. Des zones à urbaniser calibrées au regard des besoins en logements induits par l'accueil de nouvelles populations et le maintien des populations résidentes

Rappel des hypothèses de développement

Le rapport de présentation présente, dans sa première partie, les éléments relatifs à l'hypothèse de développement retenue par la commune : croissance démographique annuelle moyenne de +1% avec une baisse de la taille des ménages.

Pour maintenir une croissance annuelle de 1% pendant 10 ans, et prendre en compte le phénomène de desserrement, la commune prévoit l'accueil d'environ 280 nouveaux logements à l'échéance du PLU (dont logements nécessaires au maintien des populations résidentes). La densité moyenne retenue, est de 17 logements par hectare en extension. Avec cette densité, les logements nouveaux induisent un besoin foncier théorique compris entre 16 et 17 hectares.

Changement de destination des bâtiments agricoles présentant un caractère architecturale et/ou patrimoniale remarquable

La commune a réalisé un travail de terrain pour recenser les bâtiments agricoles présentant un caractère architectural et/ou patrimonial en zone agricole. La volonté communale est de préserver le patrimoine bâti d'intérêt sur son territoire en permettant le changement de destination de 34 bâtiments agricoles, afin de limiter les besoins en nouveaux logements.

Ces éléments pouvant changer de destination ne se situent pas à proximité de bâtiments d'élevage et ne compromettent pas l'exploitation agricole.

Urbanisation à court et moyen termes

Le PLU prend en compte les opérations déjà engagées par la commune, les futures opérations d'aménagement à court et moyen terme pour programmer et équilibrer la production de logements sur la commune. Le tableau ci-dessous reprend l'ensemble des opérations programmées dans le PLU :

	Site	Nombre de logements	Surface (en ha)	Densité (en log./ha)
Urbanisation à court et moyen terme (1AUa)	Moulin du Duc Nord	29	1,37	17
	Saint Yves Nord	17	0,97	17
TOTAL		46	2,35	17

Urbanisation à long terme

	Site	Nombre de logements	Surface (en ha)	Densité (en log./ha)
Urbanisation à long terme (2AUa)	Moulin du Duc Sud	34	2,0	17
	Saint Yves Sud	7	0,4	17
TOTAL		41	2,4	17

Synthèse des surfaces mobilisées pour la production de logements

PROJET A VOCATION D'HABITAT				
	Surface (en ha)	Densité (log./ha)	Nombre de log.	% du projet
Centralité Ua et Ub (hors OAP)*	15,0	12	181	51%
Centralité en Ua et Ub (avec OAP)* dont :	3,1	15	47	13%
<i>Dont OAP n°3 "Poulna"</i>	<i>0,5</i>	<i>15</i>	<i>8</i>	
<i>Dont OAP n°4 "Plouay"</i>	<i>1,05</i>	<i>15</i>	<i>15</i>	
<i>Dont OAP n°5 "Centre Bourg"</i>	<i>0,4</i>	<i>15</i>	<i>6</i>	
<i>Dont OAP n°6 "Le Vallon"</i>	<i>1,1</i>	<i>15</i>	<i>18</i>	
Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (Ah)*	1,4	10	14	4%
Changement de destination *	<i>nd</i>	<i>nd</i>	31	9%
Sous-total Potentialités en tissu urbain existant *	19,5		273	78%
<i>* Sans incidence sur la consommation d'espace</i>				
Zones à urbaniser à court terme à vocation d'habitat	2,3	17	38	11%
<i>Dont OAP n°1 1AUa "Moulin du Duc Nord"</i>	<i>1,25</i>	<i>17</i>	<i>21</i>	
<i>Dont OAP n°2 1AUa "Saint-Yves Nord"</i>	<i>1,0</i>	<i>17</i>	<i>17</i>	
Zones à urbaniser à long terme à vocation d'habitat	2,4	17	41	12%
<i>Dont 2AUa "Moulin du Duc Sud"</i>	<i>2,0</i>	<i>17</i>	<i>34</i>	
<i>Dont 2AUa "Saint-Yves Sud"</i>	<i>0,4</i>	<i>17</i>	<i>6,8</i>	
Sous-total Potentialités en extension de l'urbanisation	4,7	17	79	22%
TOTAL PROJET A VOCATION D'HABITAT	24,1		352	100%

NB : Les potentialités en tissu urbain existant affichées ici sont brutes. Elles ne tiennent pas compte du phénomène de rétention. Une estimation de la rétention sur ces secteurs a été appliquée en partie 3.7 du rapport de présentation.

Le projet de PLU sera de nature à mobiliser près de 24,1 hectares de foncier dont seulement 22%, soit environ 4,7 hectares seraient en extension des tissus existants. Ainsi, le projet communal est en accord avec les perspectives de développement retenues pour la prochaine décennie à savoir, un besoin théorique en foncier compris entre 16 et 17 hectares afin de permettre la construction de 280 nouveaux logements. La commune souhaite favoriser l'accueil de jeunes ménages aux travers d'opérations diversifiées (typologie urbaine, taille des logements, etc.) qui peuvent difficilement être organisés au sein du résiduel constructible identifiés au sein des espaces bâtis, ce qui se traduit par un besoin en foncier légèrement supérieure aux enveloppes initialement nécessaires.

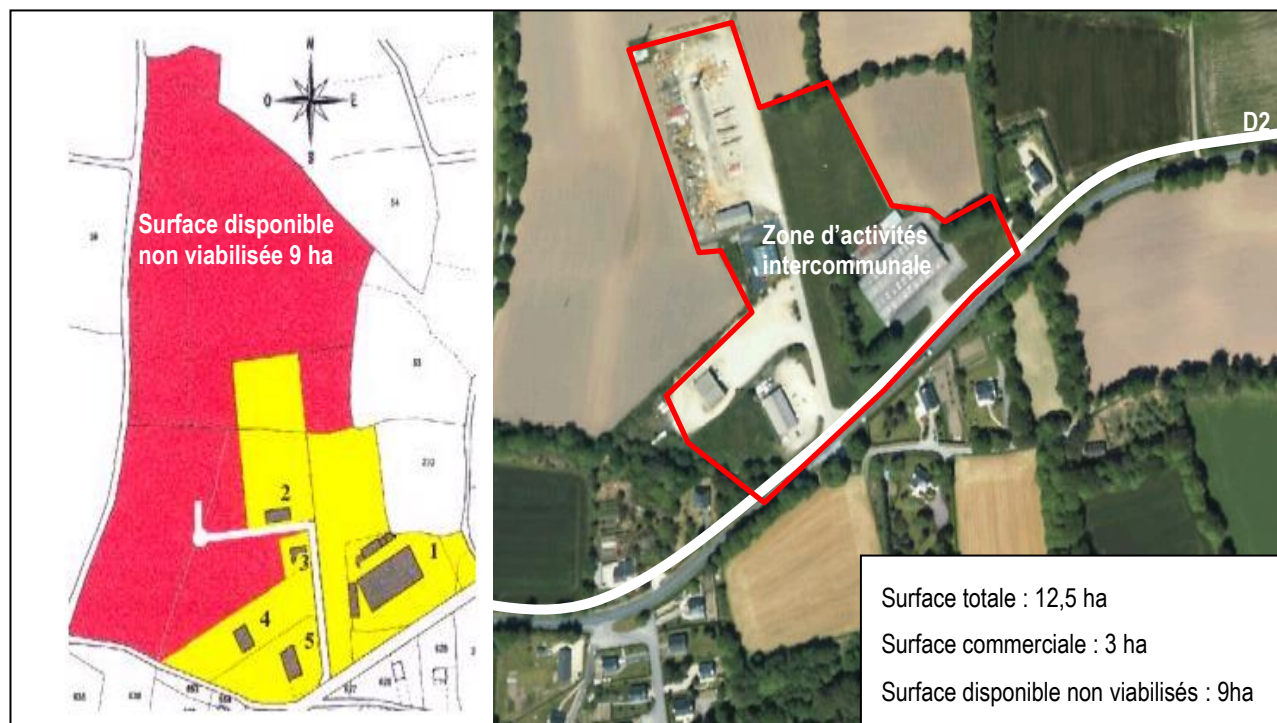
Afin de maîtriser la consommation d'espace, et en tenant compte des opportunités offertes en centralité et dans les STECAL identifiées, la commune est parvenue à proposer 78% de ses futurs logements au sein du tissu urbain existant du bourg de Bubry et dans le bourg de Saint-Yves. Au regard de la situation observée sur la dernière décennie, la commune de Bubry est parvenue, au travers de son PLU à limiter la consommation d'espace sur son territoire, en réduisant de près de 70% les surfaces consommées en extension de l'urbanisation par rapport aux 10 dernières années.

1.3.2. Des réserves foncières intercommunales permettant d'envisager l'extension de la zone d'activité en continuité des tissus existants.

Le PLU de la commune de Bubry ne prévoit pas d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux espaces à destination de l'activité sur son territoire.

La commune possède une zone d'activités économiques artisanales intercommunale de 12,5 ha : la ZAE de Kerlevic. Cette zone se localise à l'Est du bourg de Bubry le long de la route de Melrand. Il existe aujourd'hui des disponibilités foncières d'accueil de nouvelles entreprises, 9 hectares non viabilisés.

Réserves foncières de la zone d'activités



DEFINITION DES SURFACES	SURFACES CONCERNEES
Surfaces occupées	29 585 m²
Dont voirie et espaces verts	2 780 m ²
Surfaces commercialisables (viabilisées)	3 063 m²
Total surface urbanisée	32 648 m ²
Surfaces réserve foncière	84 085 m²
TOTAL DES SURFACES	116 733 m²

La zone d'activités économiques de Kerlevic a pour vocation d'accueillir toutes entreprises artisanales, tertiaires, commerciales, semi-industrielles, de logistiques et de services.

Elle s'appuie essentiellement sur un développement endogène et a pour objectif premier de répondre à des besoins d'entreprises locales souhaitant s'installer ou se développer dans un environnement de proximité. Cette orientation n'exclut pas la venue d'entreprises extérieures à la commune.

Actuellement, il reste 2 parcelles de 1 030 m² et 2 033 m² à céder. Une fois cet ensemble commercialisé ou dans le cadre de projets d'installation sollicitant des emprises foncières plus importantes, il est envisagé d'étendre la ZAE de Kerlevic sur les surfaces non viabilisées de domanialité intercommunale.

2. Justification des OAP

2.1. Programmation de l'aménagement

La loi ENE du 12 juillet 2010 ajoute un volet programmation aux orientations d'aménagement. Celui-ci consiste en « un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants » (art. L. 123-1-4, 1). La volonté communale est de programmer l'ouverture à l'urbanisation pour permettre un développement urbain durable et cohérent, tout en renforçant la centralité du bourg. C'est dans ce sens que le PLU de Bubry prévoit un ordre d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs d'urbanisation future. La programmation de l'urbanisation reprend l'ordre suivant :

2.2. Court terme	Secteur du Moulin du Duc (Nord)
	Secteur de Saint-Yves (Nord)
	« Poulna »
	« Plouay »
	« Centre Bourg »
	« Le Vallon »
2.3. Moyen / Long terme	Secteur du Moulin du Duc (Sud)
	Secteur de Saint-Yves (Sud)

Les secteurs à moyen / long terme n'ont pas fait l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Quatre secteurs feront l'objet d'une urbanisation à court ou moyen terme pour l'habitat au sein du tissu urbain existant et deux secteurs feront l'objet d'une urbanisation à court ou moyen terme pour l'habitat en extension de l'urbanisation.

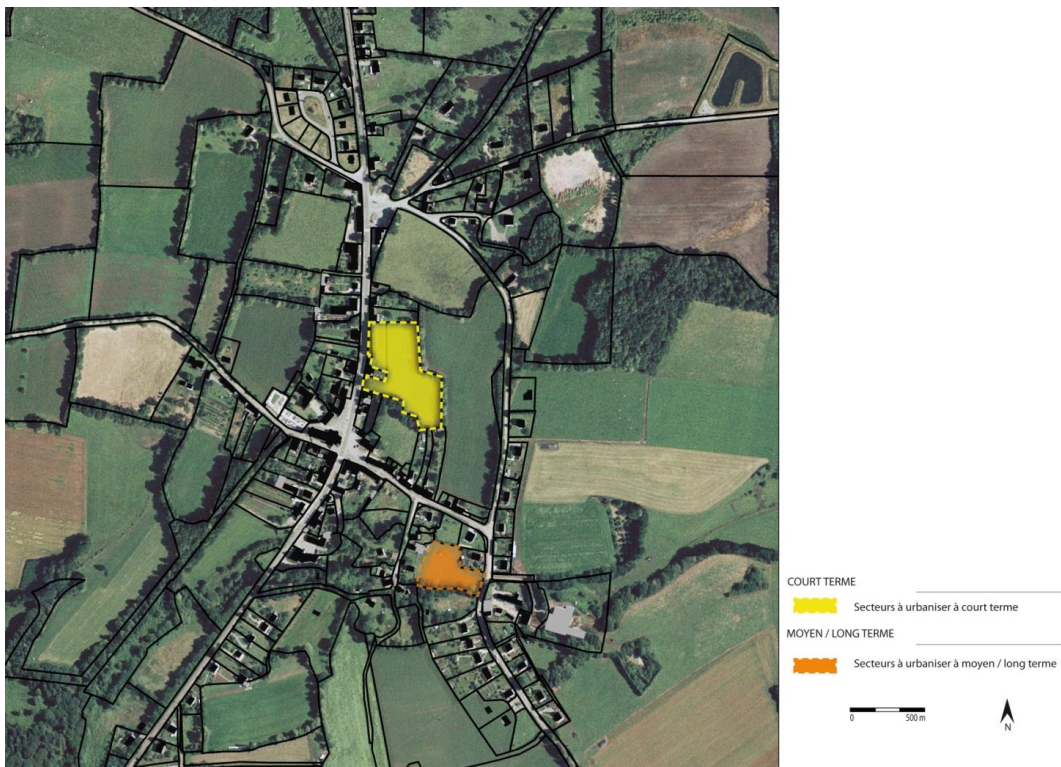
Enfin, deux secteurs en extension de l'urbanisation sont prévus à plus long terme.

Programmation de l'aménagement dans le bourg de Bubry :



Programmation de l'aménagement dans le bourg de Saint-Yves :

Programmation de l'aménagement dans le bourg de Saint-Yves :



Programmation de l'aménagement à Kerbris (STECAL : Secteur de Taille et de Capacité d'accueil limitées) :



2.4. Orientations d'aménagement et de programmation par secteur

SECTEUR UB « POULNA »

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	
FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI	
<ul style="list-style-type: none"> -Organisation générale de deux îlots d'habitat pavillonnaire.* -Densité minimum de l'opération = 15 lgt/ha minimum.* -Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc. -Exposition des façades principales vers le Sud.* -Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant. 	
ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS	
<ul style="list-style-type: none"> -Plusieurs accès à créer sur la rue des Horizons : accès mutualisé pour les déplacements motorisés et doux.* -Accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération et assureront la protection des usagers. -Circulation interne privilégiant les déplacements doux reliant les îlots. -Création d'un stationnement mutualisé desservant les deux îlots d'habitat pavillonnaire.* 	
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT	
<ul style="list-style-type: none"> -Linéaires plantés à conserver et à intégrer au projet.* -Revêtement perméable pour les cheminements piétons (exemple : stabilisé renforcé,...). 	
PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT	
SURFACE TOTALE (Ha)	NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS
0,5	8

*dispositions reportées dans le règlement écrit

SECTEUR UB « PLOUAY »

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

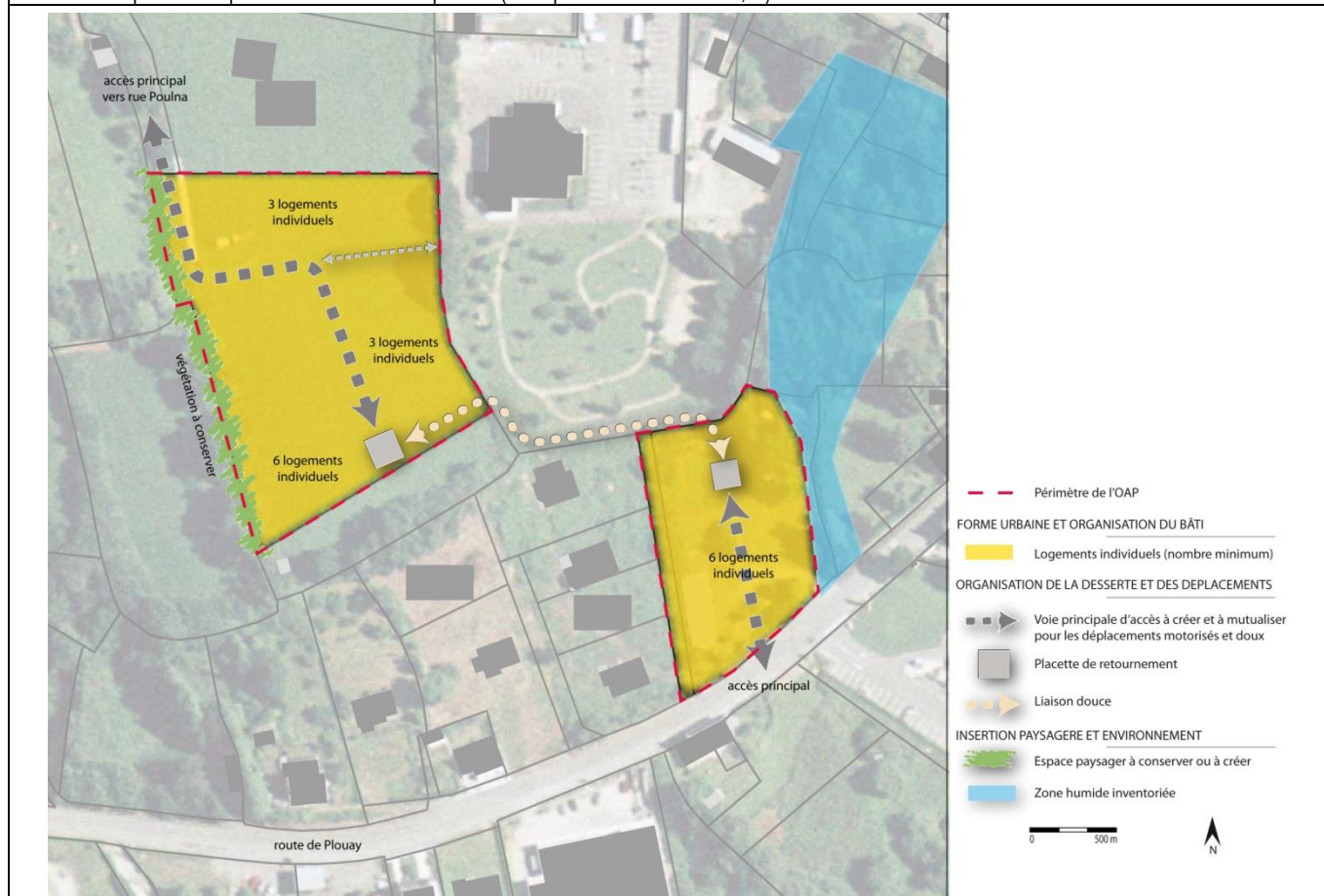
- Organisation générale de deux îlots d'habitat pavillonnaire.*
- Densité minimum de l'opération = 15 lgt/ha minimum.*
- Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
- Exposition des façades principales vers le Sud.*
- Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- 1 accès à créer sur la rue Poulna pour le secteur Ouest : accès mutualisé pour les déplacements motorisés et doux.*
- 1 accès à créer sur la RD2 Route de Plouay pour le secteur Est : accès mutualisé pour les déplacements motorisés et doux.*
- Accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération et assureront la protection des usagers.
- 1 placette de retournement à créer pour l'îlot à l'Est.*
- Circulation interne privilégiant les déplacements doux reliant les îlots.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- Linéaires plantés à conserver et à intégrer au projet.*
- Revêtement perméable pour les cheminements piétons (exemple : stabilisé renforcé,...).



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SURFACE TOTALE (Ha)	NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS
1,05	15

*dispositions reportées dans le règlement écrit

SECTEUR UB « CENTRE-BOURG »

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	
FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI	
<ul style="list-style-type: none"> -Organisation générale d'un îlot d'habitat pavillonnaire.* -Densité minimum de l'opération = 15 lgt/ha minimum.* -Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc. -Exposition des façades principales vers le Sud.* -Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant. 	
ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS	
<ul style="list-style-type: none"> -1 accès à créer sur la rue de la Cité : accès mutualisé pour les déplacements motorisés et doux.* -Accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération et assureront la protection des usagers. -1 placette de retournement à créer.* -Espace de stationnement à créer à l'entrée du secteur.* -Liaison douce à créer entre le secteur et le centre-bourg.* -Circulation interne privilégiant les déplacements doux reliant les îlots. 	
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT	
<ul style="list-style-type: none"> -Revêtement perméable pour les cheminements piétons (exemple : stabilisé renforcé,...). 	
PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT	
SURFACE TOTALE (Ha)	NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS
0,4	6

— — — Périmètre de l'OAP

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BÂTI

■ Logements individuels (nombre minimum)

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

■ Voie principale d'accès à créer et à mutualiser pour les déplacements motorisés et doux

■ Placette de retournement

■ Stationnements

■ Liaison douce

0 30 m

N

*dispositions reportées dans le règlement écrit

SECTEUR UB « LE VALLON »

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	
<p align="center">FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI</p> <p>-Densité minimum de l'opération = 15 lgt/ha minimum.* -Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc. -Exposition des façades principales vers le Sud.* -Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.</p>	
<p align="center">ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS</p> <p>-2 accès à créer sur la RD2 : accès mutualisé pour les déplacements motorisés et doux.* -Accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération et assurera la protection des usagers. -Circulation interne privilégiant les déplacements doux reliant les îlots.</p>	
<p align="center">INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT</p> <p>-Linéaires plantés à conserver et à intégrer au projet.* -Création d'un espace paysager.* -Revêtement perméable pour les cheminements piétons (exemple : stabilisé renforcé,...).</p>	
<p>Le plan illustre le périmètre de l'opération d'aménagement (OAP) en rouge pointillé. À l'intérieur, une zone jaune indique la localisation de 18 logements individuels (5 à l'ouest, 8 au centre, 5 à l'est). Des zones vertes sont désignées comme 'végétation à conserver' et 'espace paysager à créer'. Des zones bleues sont marquées 'zone humide inventoriée'. Des chemins gris sont identifiés comme 'accès principal' et 'voie principale d'accès à créer et à mutualiser'. Des rues voisines sont nommées : 'rue de Guéméné', 'rue du Dr Troudet', et 'rue de la Libération'. Une légende à droite détaille les symboles utilisés. Une échelle de 0 à 30 mètres et un nord sont également indiqués.</p>	
PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT	
SURFACE TOTALE (Ha)	NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS
1,1	18

*dispositions reportées dans le règlement écrit

SECTEUR 1AUa « MOULIN DU DUC (NORD) »

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

- Relier le lotissement aux quartiers existants et futurs.
- Associer les continuités urbaines et paysagères.
- Densité minimum de l'opération = 17 lgt/ha minimum.*
- Créer une façade sur la rue du Pont de Castel avec la mise en scène du point de vue sur le clocher de l'église et du paysage.*
- Affirmer le passage existant entre la parcelle et le centre bourg traversant le ruisseau par une connexion piétonne.*
- Créer des espaces de vie dans le lotissement.*

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- Mettre en place des voies à sens unique desservant les parcelles et jouxtant le chemin piétonnier au Nord.*
- Créer une voie à double sens au Sud.*
- Orienter les voies et axes piétonniers dans le prolongement des talus bocagers existants et des vues.*
- Implanter des voies selon les vues (église, vue entre les haies bocagères et direction des parcelles constructibles).

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- Irriguer le lotissement par des chemins piétonniers dans la continuité des chemins et sentiers de randonnée existants en direction du centre-bourg.*
- Limiter l'utilisation de la voiture pour accéder au centre-bourg ou aux services (écoles, mairie) par l'utilisation de chemins piétonniers sécurisés.*
- Assurer une palette végétale en lien avec l'existant et respectant les écosystèmes.*
- Gérer l'eau de pluie en associant le projet des espaces végétalisés et minérales à la gestion et la récupération de l'eau de pluie.
- Développer une gestion des eaux de ruissellement par divers aménagements (noues, fossés...).

○ Point de vue (partie haute) — Chemin piéton ||||| Fossé existant Voie primaire
● Emprise visuelle → Liaison piétonne projeté ||||| Continuité paysagère haies, talus, fossé... Espace de rétention possible des eaux de pluie Voie à sens unique

Lotissement, rue du Pont Castel
Les principes d'aménagement du scénario N°4



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SURFACE TOTALE (Ha)	NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS
1,25	21

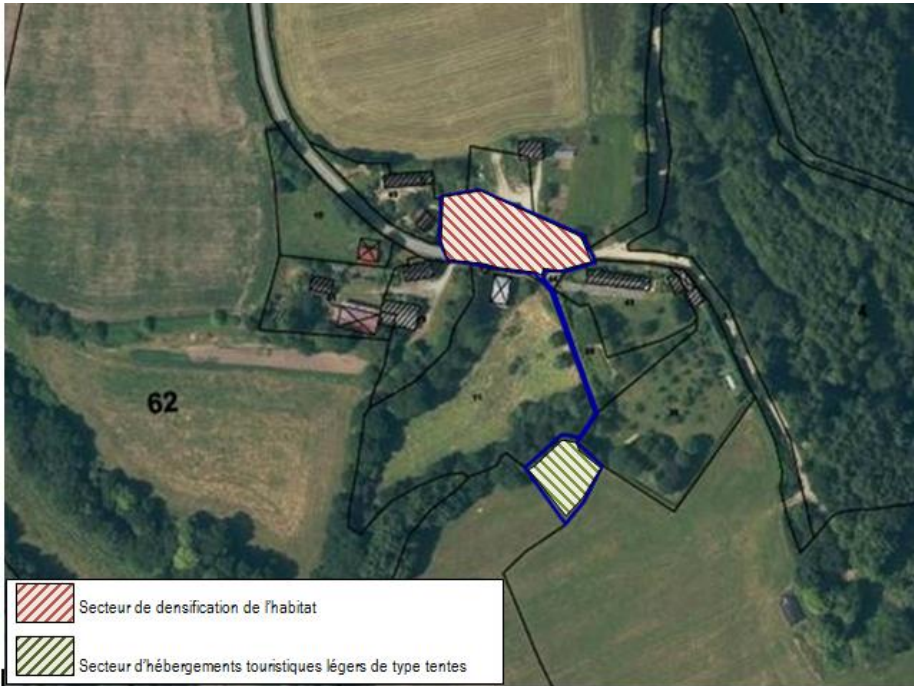
*dispositions reportées dans le règlement écrit

SECTEUR 1AUa « SAINT-YVES (NORD) »

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	
FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI	
<ul style="list-style-type: none"> -Organisation générale de deux îlots d'habitat pavillonnaire.* -Densité minimum de l'opération = 17 lgt/ha minimum.* -Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc. -Exposition des façades principales vers le Sud.* -Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant. 	
ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS	
<ul style="list-style-type: none"> -1 accès à créer sur la RD23 : accès mutualisé pour les déplacements motorisés et doux.* -Accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération et assureront la protection des usagers. -1 placette de retournement à créer.* -Circulation interne privilégiant les déplacements doux reliant les îlots. 	
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT	
<ul style="list-style-type: none"> -Linéaires plantés à conserver et à intégrer au projet.* -Création d'un espace paysager.* -Revêtement perméable pour les cheminements piétons (exemple : stabilisé renforcé,...). 	
<p>Le plan illustre l'implantation de deux îlots de logements individuels (8 et 6) dans le secteur 1AUa « SAINT-YVES (NORD) ». Les îlots sont délimités par une ligne rouge (périmètre de l'OAP) et remplis de jaune (logements individuels). Des zones vertes indiquent des espaces paysagers à créer ou à conserver, ainsi que des linéaires plantés à conserver ou à traiter. Un accès mutualisé est prévu sur la RD23, et une placette de retournement est créée. La légende définit les symboles utilisés : périmètre de l'OAP, logements individuels, accès mutualisé, placette de retournement, espace paysager et linéaires plantés. Une échelle de 0 à 30 mètres et un nord sont également indiqués.</p>	
PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT	
SURFACE TOTALE (Ha)	NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS
1	17

*dispositions reportées dans le règlement écrit

SECTEUR Ah et Ahl « KERBRIS »

Contexte et Principe d'aménagement	
<p>Le hameau de Kerbris est situé au Nord-Est du territoire communal à 6 km du bourg de Bubry.</p> <p>Caractéristiques urbaines :</p> <p>Le tissu urbain environnant est d'un ancien corps de ferme, composé d'ancienne construction d'architecture traditionnelle.</p> <p>L'essentiel des anciens bâtiments agricoles s'organise autour d'une construction principale à usage d'habitation.</p> <p>Caractéristiques physiques et environnementales :</p> <p>Le hameau s'inscrit dans un paysage agricole et bocager, en continuité de prairies de fauche délimitées par des haies champêtres.</p> <p>Un projet de ferme équestre est en projet au nord de la zone.</p> <p>Par ailleurs, la constitution d'une offre en hébergement touristique, en lien avec cette nouvelle activité, est également envisagée au sud de la zone.</p> <p>Distance vis-à-vis de sièges d'exploitation ou des installations agricoles les plus proches :</p> <p>Plus de 1km.</p>	
OBJECTIFS	
<ul style="list-style-type: none"> - 8 constructions présentes. - 800m² dédiés à la constitution d'une offre en hébergement touristique de type tente 	<ul style="list-style-type: none"> - Densité de 10lgs/ha. - Accueil de 1 construction.

3. Justification du règlement

3.1. Une division du territoire en quatre zones

3.1.1. Les zones urbaines (U)

Sont classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existant ou en cours de réalisation ont une capacité suffisant pour desservir les constructions à implanter.

Le secteur Ua

Le secteur Ua est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Le secteur Ub

Le secteur Ub est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, il correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu, disposant des équipements essentiels.

Le secteur Ui

Le secteur Ui est destiné aux activités professionnelles, industrielles, commerciales et artisanales de toutes natures et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Le secteur UL

Le secteur UL est destiné au fonctionnement des installations sportives et de loisirs.

3.1.2. Les zones d'urbanisation future (AU)

Ces zones sont actuellement des espaces non urbanisés, sur lesquelles la commune envisage un développement à plus ou moins long terme. Le règlement graphique prévoit l'extension d'urbanisation au sein de l'enveloppe bâtie. Ces zones se situent donc à proximité directes des zones actuellement urbanisées.

Le secteur 1AUa

Le secteur 1AUa est destiné à l'extension du bourg de Bubry et de Saint-Yves sous forme d'opérations organisées ou de constructions compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les voies publiques et les réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie ont une capacité suffisante pour permettre une urbanisation à court ou moyen terme.

Le secteur 2AUa

Il s'agit de zones naturelles équipées ou non, destinées à être aménagées dans des conditions soumises à l'agrément de la commune.

Les secteurs 2AUa sont destinés à une urbanisation à plus long terme. Ils ne peuvent être ouverts à l'urbanisation que par modification ou révision du PLU. Le secteur 2AUa est destiné à l'urbanisation future à dominante habitat.

Les conditions d'aménagement de ces secteurs n'étant pas actuellement définies. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs ne peut se faire qu'après modification ou révision du PLU et définition des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques. Conformément à l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs ne pourra se réaliser que si « les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate » du secteur ont « une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. ».

3.1.3. Les zones agricoles (A)

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires à celles relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

Ce secteur contient un sous-secteur Azh délimitant les zones humides en application des dispositions du SAGE.

Le secteur Ah

La zone Ah peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), à la condition de ne pas porter atteinte à la préservation des activités agricoles dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, assainissement, électricité....).

Quatre secteurs en zone Ah ont été retenus au titre des STECAL sur le territoire communal. Il s'agit de Poulven, de La Salette, de Kerbris et de Kernouzig.

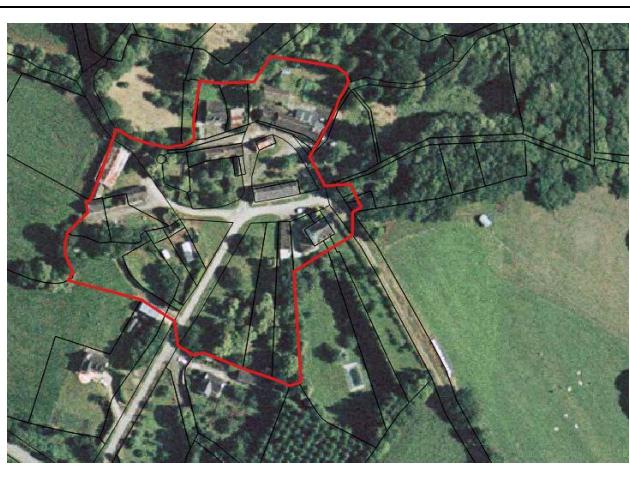
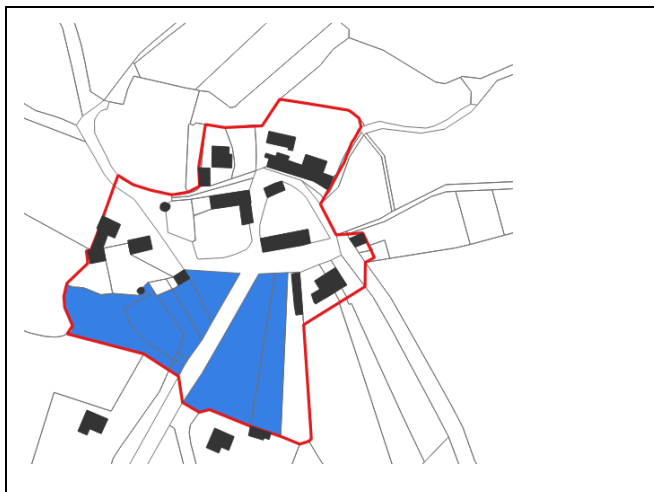
Ce secteur contient un sous-secteur Aha correspondant au lieu dit Locqueltas (La Salette) qui prévoit des règles architecturales plus restrictives afin de maintenir le caractère du secteur.

Ce secteur contient un sous-secteur Ahl correspondant à la partie sud du lieu dit Kerbris qui prévoit l'installation d'hébergements touristiques légers de type tentes.

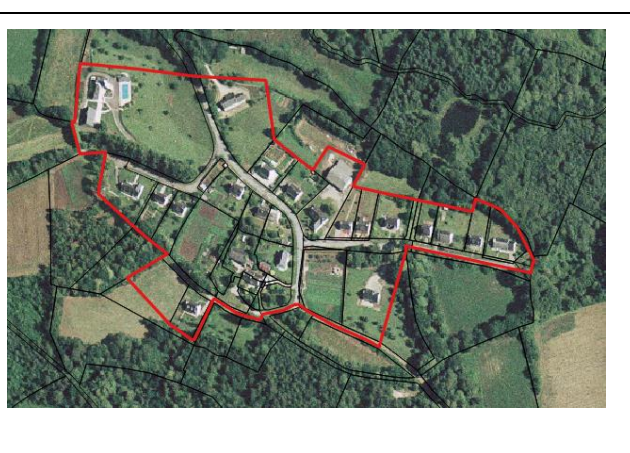
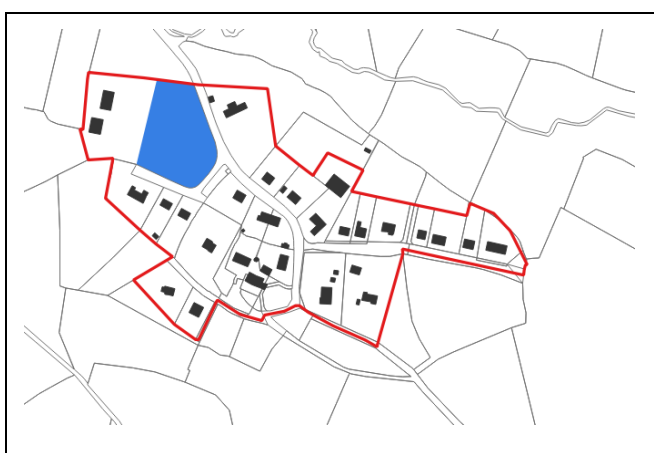
Poulven :



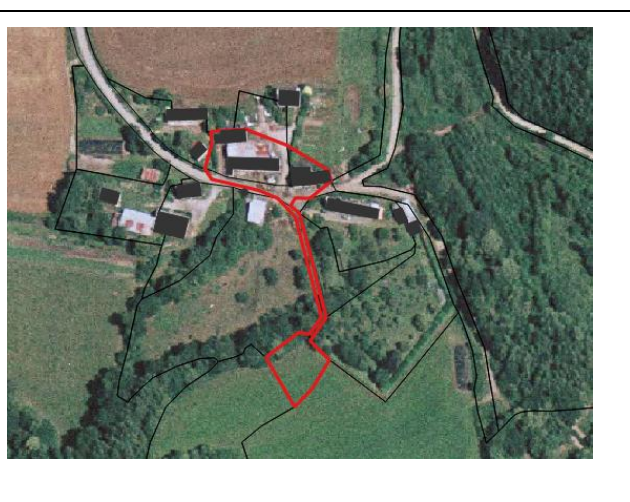
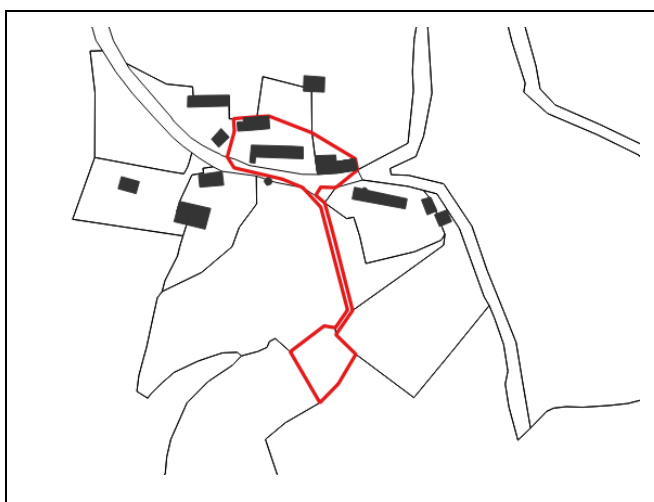
La Salette



Kernouzig :



Kerbris :



3.2. Les zones naturelles (N)

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend quatre secteurs :

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages ;
- **Nzh** délimitant les zones humides en application des dispositions du SAGE ;
- **Nzhr** délimitant les zones humides remarquables en application des dispositions du SAGE ;
- **Nl** délimitant les installations sportives et de loisirs existantes et le camping sans évolution envisagée;
- **Nt** délimitant les secteurs touristiques et d'hébergement existants.

Le secteur Nt correspond à des sites touristiques et d'hébergement existants. Ce secteur, est à considérer comme un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL).

Un secteur en zone naturel a été retenu au titre des STECAL sur le territoire communal. Il s'agit du Moulin de Coetdiquel:



3.3. Un règlement écrit comportant 14 articles

Les vocations des zones (articles 1 et 2)

Les articles 1 et 2 du règlement définissent pour chaque zone, conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisations du sol respectivement interdites et soumises à des conditions particulières. La rédaction de ces articles pour les secteurs urbanisés est réalisée de telle manière où tout ce qui n'est pas nommément interdit est admis.

En zone urbanisée (Ua, Ub, 1AUa et 2AUa), ces articles prévoient une mixité du tissu urbain en autorisant les activités compatibles avec l'habitat (commerces de proximité par exemple). Ne sont interdits que les usages du sol incompatibles avec l'habitat ou l'activité, pour des raisons liées :

- aux nuisances de diverses natures (bruit, pollution, etc.) ;
- aux risques naturels et technologiques (installations classées, etc.) ;
- à la préservation du cadre de vie (stationnement des caravanes, dépôts à ciel ouvert, carrières, etc.).

A l'inverse ces articles prévoient une spécification des usages en zones Ui, Ul, Nl, Aa et N. Ne sont autorisées que les usages du sol compatibles avec l'occupation strictement définie pour chaque zone, pour des raisons liées :

- aux nuisances et aux risques de diverses natures liés aux activités en zones Ui, Ul et Nl ;
- à la pérennité et au développement des exploitations agricoles en zone Aa ;
- à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages en zone N

Pour les secteurs 2AUa, le règlement sera complété quand ces secteurs seront ouverts à l'urbanisation.

Les zones Na et NzH possèdent un règlement assurant la protection stricte des espaces naturels, dont les zones humides.

Le règlement de la zone Ah permet la densification de l'habitat au sein des enveloppes bâties reconnues au plan de zonage.

Les critères nécessaires à la viabilisation (articles 3, 4 et 5)

Les articles 3 définissent les conditions d'accès et de desserte de chaque zone par les voies de communication, conformément à l'intitulé de ces articles. Les dispositions réglementaires imposées sont essentiellement justifiées par la sécurité.

Les articles 4 prennent en compte, en toutes zones, la desserte par les réseaux et notamment les impératifs en matière d'assainissement des eaux usées résultant de la nouvelle réglementation sur l'eau qui impose des branchements séparatifs même en cas de réseau unitaire. Les obligations imposées répondent aux exigences des différents gestionnaires de réseaux.

L'article 5 n'a plus à être renseigné depuis l'application de la loi ALUR.

Les critères liés à l'instauration d'une trame urbaine cohérente (articles 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 14)

Le règlement écrit a pour but d'assurer une trame urbaine cohérente au sein de l'enveloppe bâtie et l'intégration des nouvelles constructions dans les secteurs périphériques.

Les articles 6, 7 et 8 s'articulent de manière à s'adapter à la morphologie du bâti existant, rencontré dans le centre-bourg et les zones d'extension pavillonnaire récentes ou anciennes. En zones urbaines centrale (Ua), la règle générale est l'implantation à l'alignement et en limites séparatives, toutefois, les constructions peuvent conserver une marge de recul minimale.

Dans les zones à urbaniser, la règle générale est identique à celle des zones urbaines, pour conserver une homogénéité dans le tissu urbain, avec une implantation à l'alignement ou avec une marge de recul. Toutes ces dispositions ont pour objectif de permettre l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant.

Dans les secteurs Ah, qui autorisent les nouvelles constructions à l'intérieur de l'enveloppe bâtie.

Les zones NzH n'autorisent aucune construction ou extension pour assurer une protection stricte des zones humides.

Les articles 10 fixent, en toutes zones, des hauteurs maximums autorisées, en nombre de niveaux et/ou en mètres, quelle que soit l'utilisation du bâtiment, identiques ou proches de celles des constructions existantes dans la zone afin d'éviter toute rupture volumétrique dans la morphologie du tissu urbanisé et la silhouette du bourg.

Les articles 11 fixent, en toutes zones, des règles simples relatives à l'aspect extérieur visuel ou esthétique des constructions, garanties d'une bonne insertion dans l'environnement et développées de façon plus didactique, sous forme de recommandations architecturales. L'article 14 n'a plus à être renseigné depuis l'application de la loi ALUR.

Les critères liés aux performances énergétiques et environnementales, et les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques (15 et 16)

Il n'est pas fixé de règle spécifique pour l'article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Il n'est pas fixé de règle spécifique pour l'article 16: Les obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

3.4. Bilan de la consommation foncière générée par le projet

3.4.1. Tableau récapitulatif des surfaces

TYPE DE ZONE	NOM DES ZONES DU PLU	SUPERFICIE EN HECTARE DU PLU.
ZONES URBAINES	Ua	18,85
	Ub	86,52
	UL	2,41
	Ui	10,99
ZONES A URBANISER	1AUa	2,35
	2AUa	2,43
ZONES AGRICOLES	Aa	3 994,99
	Ah	8,55
	Aha	1,49
	Ahl	0,08
	Azh	537,69
ZONES NATURELLES	Na	1 799,66
	NLa	6,07
	NLb	0,92
	Nt	20,69
	Nzh	364,55
	Nzhr	6,77
TOTAL		6 865

3.5. Principales évolutions des surfaces urbanisées

Les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme rappellent la nécessité d'une gestion économe des sols.

La Loi de modernisation agricole s'est donnée pour objectif de réduire de moitié la consommation des terres agricoles à l'horizon 2020 tandis que le projet agricole et agro-alimentaire régional (janvier 2010) se donne pour objectif de réduire d'un tiers la consommation foncière bretonne dans les 5 prochaines années.

L'urbanisation à dominante habitat a entraîné la consommation d'environ 15 hectares sur les 10 dernières années, en suivant un rythme moyen de construction d'environ 7 logements/an. L'évolution urbaine des 10 dernières années s'est développer sur une densité moyenne d'environ 5 logements/ha.

Le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'environ 4,78 ha à dominante habitat (2,25 ha en 1AUa et 2,4 ha en 2AUa).

Surfaces urbanisées à dominante habitat sur les 10 dernières années	15 hectares
Surfaces à urbaniser à dominante habitat dans les 10 prochaines années	4,78 hectares

Réduction de près de 70% des surfaces consommées par rapport aux 10 dernières années.

Sur les 10 dernières années, l'urbanisation à dominante habitat a permis la réalisation de 72 logements neufs sur un total de 15 hectares, soit une densité moyenne d'environ 5 logements/ha. La commune a souhaité prévoir une densité minimale de 17 logements/ha dans les nouvelles opérations en extension. Cette règle est traduite dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elle répond à la volonté communale de lutter contre l'étalement urbain en densifiant le tissu urbain existant (prise en compte des potentialités foncières dans les besoins en logements) et les nouvelles opérations.

L'urbanisation future en extension s'effectuera principalement en continuité de l'enveloppe bâtie du bourg. Le règlement graphique prend en compte les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (boisements, zones humides, marge de recul par rapport aux cours d'eau, etc.) et les activités agricoles pérennes pour limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles. Le projet de développement de la commune sur la durée de vie du PLU (10 ans) prévoit la mobilisation de 4,78 ha en extension.

L'urbanisation future s'effectuera par ailleurs principalement au sein du tissu bâti. A ce titre, 19,5 hectares ont été repéré dans le tissu urbain.

Le PLU de Bubry met en œuvre une politique de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain en réduisant de près de 70% les surfaces ouvertes à l'urbanisation par rapport aux 10 dernières années et en prévoyant une densité de 17 logements/ha (contre 5 logements/ha actuellement) pour les secteurs à urbaniser.

3.6. Les prescriptions, servitudes et réservations

Emplacements réservés

L'inscription d'un emplacement réservé au PLU permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Elle précise leur destination, leur superficie approximative et l'indication des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Néanmoins, le propriétaire d'un emplacement réservé par le P.L.U. peut, dès que le plan est rendu public, ou que sa révision est applicable, mettre la collectivité ou le service public en demeure d'acquérir son terrain qu'il soit bâti ou non, conformément aux dispositions de l'Article L 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Il est rappelé que chaque emplacement réservé doit avoir une vocation précise ; si la commune est mise en demeure par un propriétaire d'un terrain marqué par un E.R., elle dispose d'un an pour répondre. Elle peut alors décider d'acheter le terrain, ou renoncer à l'E.R., ce qui implique une modification du P.L.U.

En application des articles L.123-1, L.123-2 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du PLU peuvent fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts, aux programmes de logements répondant à des objectifs de mixité sociale.

Le tableau suivant détaille la liste des emplacements réservés sur la commune de Bubry :

Libellé	Destinataire	Numéro	Surface (m ²)	Bénéficiaire
Emplacement réservé	Extension du cimetière	1	11048	Commune
Emplacement réservé	Extension de la maison de retraite	2	7265	Commune
Emplacement réservé	Équipements de loisirs	3	10898	Commune
Emplacement réservé	Création de stationnements	4	2704	Commune

Espaces Boisés Classés

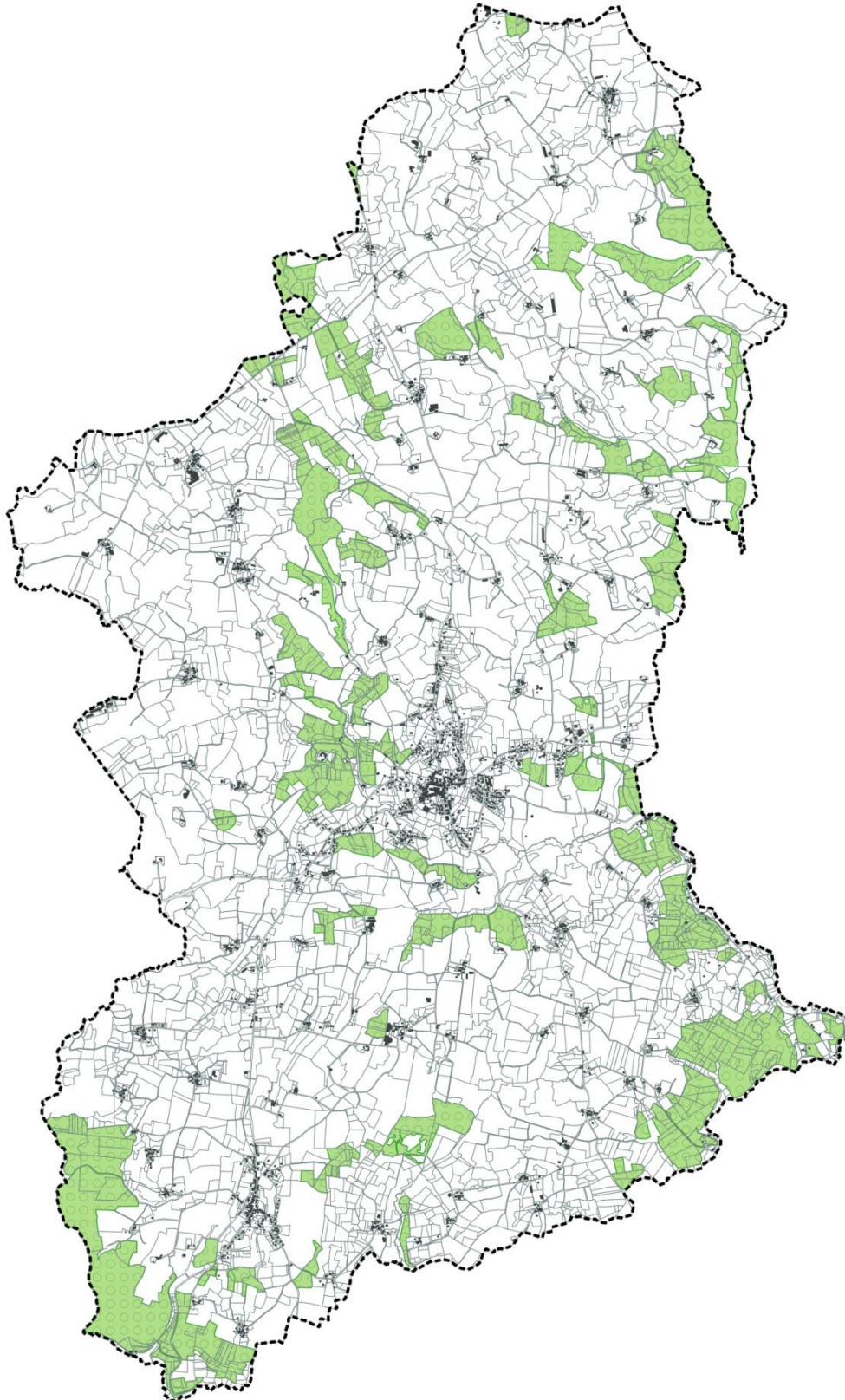
Extrait de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable [...] »

Le PLU prévoit le classement de plus de 960 ha d'Espaces Boisés Classés sur l'ensemble du territoire communal. Un document spécifique présente l'évolution des espaces boisés classés entre POS et PLU. A noter que le classement EBC a reçu un avis favorable de la Commission Départementale de la Consommation de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) du 10.02.14.



Les sites archéologiques

Le PLU prend en compte les sites archéologiques transmis par la DRAC ainsi que leur zones de protection. Ces sites sont répertoriés dans un tableau qui mentionne pour chacun d'entre eux, la nature de la protection demandée, les références cadastrales, etc.

Le règlement écrit du PLU, dans ses dispositions générales, rappelle le cadre réglementaire s'appliquant sur ces sites :

« Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,
- article R 111-4 du code de l'urbanisme,
- article L 122-1 du code de l'environnement,
- article L 322-2, 3^{ème} du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L 522-4 et 522-5 du code du patrimoine. »

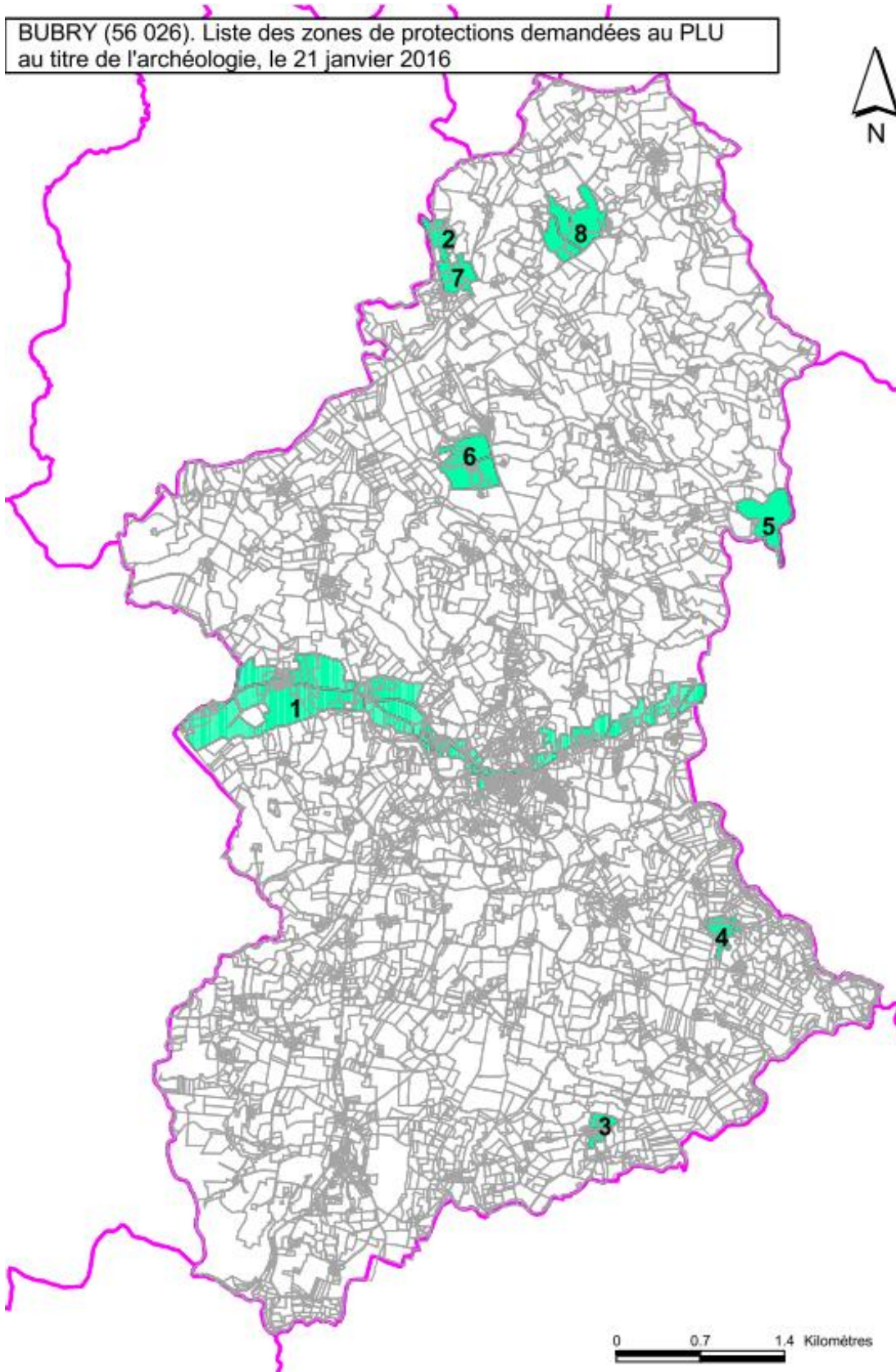
BUBRY

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
1	1	2014:AB.3aAB.16:AB.18-19:AB.100aAB.113:AB.127-128:AB.191-192:AB.194:AB.195aAB.202:AB.22924:AB.26a30:AB.27:AB.22B:AB.230:AB.231:AB.234:AB.235:AB.237:AB.238:AB.240a242:AB.244:AB.248:AB.249:AB.252aAB.256:AB.255:A.B.260aAB.263:AB.266-267:AB.269-270:AB.285aAB.291:AB.31a34:AB.304:AB.306aAB.323:AB.325:AB.337:AB.339-340:A.B.344aAB.353:AB.384aAB.387:AB.405-406:AB.408-409:AB.433aAB.436:AB.500ab.62:AB.64-65:AB.68:AB.71-72:AB.87aA.B.98:AC.128-129:AC.186aAC.188:AC.217aAC.231:AD.11:AD.114-115:AD.117:AD.153-154:AD.157:AD.168aAD.161:AD.163:AD.165:AD.260:AD.37:AD.39-40:AD.480AD.50:AD.520AD.54:AD.560bD.58:AD.60aAD.62:XE.184:XE.10a13:XE.116aX.E.118:XE.120a122:XE.142:XE.145-146:XE.40:XE.68a73:XE.78:XH.10a13:XH.15:XH.130-131:XH.135a146:XH.148a156:X.H.2:XH.5:XH.8-9:XH.61-62:XH.65:XH.67a71:XH.73a77:XH.80aXH.98:XI.15-18:XI.26a28:XI.33a37:XI.56aXI.70:XX.12a17:K.K.21:XX.34-35:XX.56-57:ZT.20-21:ZT.23:ZT.25-27.28.ZV.121:ZV.124.ZV.131aZV.134.ZV.140a143:ZV.155a157:ZV.26a29:ZV.31a36:ZV.38-39:ZV.48:ZV.50-51:ZV.53.ZV.56a58.ZV.63-64	20672 / 56 026 0012 / BUBRY / VOIE RENNES/QUIMPER / Section unique de Keranticher à Saint-Armel / route / Gallo-romain - Période récente
			2164 / 56 026 0001 / BUBRY / GOH QUER VIAN / BOTCALPER / dépôt / Gallo-romain
2	2	2014:ZB.56:ZB.58:ZB.59:ZB.60:ZB.61:ZB.62:ZB.63:ZB.66	4072 / 56 026 0002 / BUBRY / KERORGUEN / KERORGUEN / habitat / Moyen-âge
3	2	2014:YI.38:YI.39:YI.40:YI.74:YI.75:YI.76:YI.77:YI.78:YK.79:YK.80:YK.81:YK.82:YK.83	4071 / 56 026 0003 / BUBRY / LE VIEUX SAINT-YVES / LE VIEUX SAINT-YVES / motte castrale / Moyen-âge
4	1	2014:YB.165:YB.166:YB.167:YB.174:YB.175:YB.176:YB.177:YB.178:YB.179:YB.180:YB.236:YB.237:YB.238:YB.33	9358 / 56 026 0006 / BUBRY / LANN COETANO / KERMADEC / occupation / Gallo-romain - Moyen-âge ?
N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
5	1	2014 :ZP.22-23 : ZP.67	10085 / 56 026 0008 / BUBRY / QUEVELLEC / QUEVELLEC / espace fortifié / Epoque indéterminée
6	1	2014:XS.163:XS.164:XS.165:XS.166:XS.51:XS.52:XS.53:XS.54:XS.55:XS.6:XS.61:XS.62:XS.63:XS.64:XS.65:XS.66:XS.67:XS.7:XS.70:XS.8:XS.9:XT.144:XT.145:XT.23:XT.24:XT.26:XT.27:XT.53	13865 / 56 026 0009 / BUBRY / KEROURO / KEROURO / Age du fer / stèle
7	1	2014:ZA.20:ZA.59:ZA.60:ZB.50:ZB.51:ZB.53	15673 / 56 026 0011 / BUBRY / POULPRIO / POULPRIO / habitat / Epoque indéterminée
8	1	2014:ZB.131:ZB.19:ZB.20:ZB.21:ZE.56:Zi.26	23522 / 56 026 0005 / BUBRY / BLAINEN - LOCOLVEN / BLAINEN - LOCOLVEN / Epoque indéterminée / enclos

1 : zone de saisine du Préfet de Région

2 : demande de zone N au titre de l'archéologie et zone de saisine du Préfet de Région

BUBRY (56 026). Liste des zones de protections demandées au PLU
au titre de l'archéologie, le 21 janvier 2016



Éléments de paysage, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : Le règlement du PLU (documents graphiques et règlement écrit) peut faire apparaître « les éléments du paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites ou secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance des permis de démolir ». Le PLU offre ainsi la faculté de repérer sur les documents graphiques les éléments, qui ont un intérêt suffisant pour justifier leur préservation par un dispositif réglementaire spécifique.

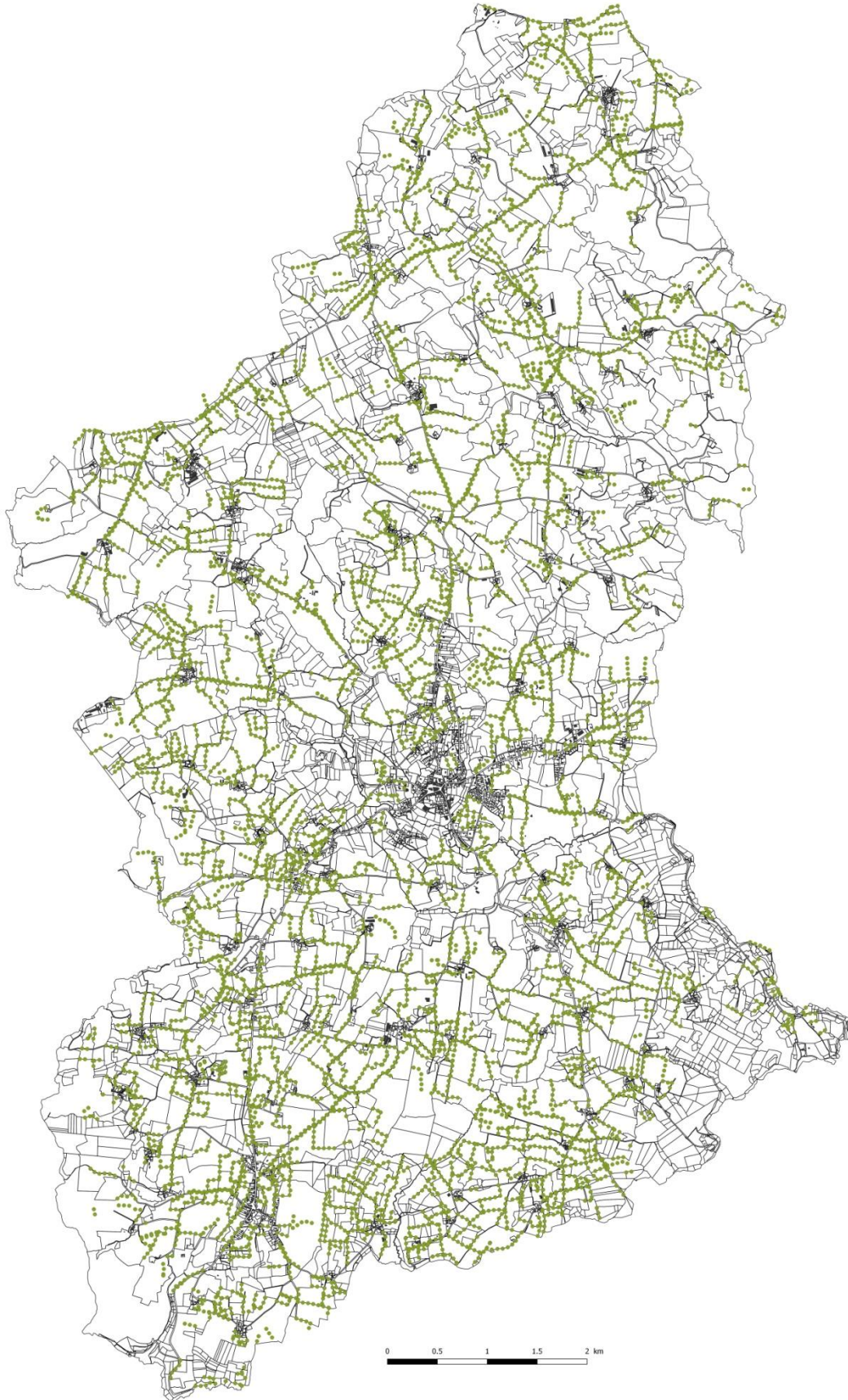
La notion de paysage permet de recouvrir tant des éléments bâtis que naturels. Il peut s'agir d'éléments de paysage tels que des haies, zones humides, chemins, plantations d'alignement. Ces éléments peuvent être élargis à un plan d'eau, une fontaine, un muret, à un rocher.

- Eléments du petit patrimoine historique et/ou patrimonial

Un travail de terrain de la part de la commune a permis le recensement d'éléments patrimoniaux qui ont été inscrits au PLU en vue de leur protection. Tous les travaux sur ces éléments sont soumis au régime des déclarations préalables et leur démolition est interdite.

- Boisements et linéaires à préserver au titre de la Loi Paysage.

Plusieurs espaces boisés, dont la qualité ne justifie pas un classement en Espace Boisé Classé, sont protégé au titre du L.123-1-5-III-2^{ème} du Code de l'Urbanisme. Au total ce sont environ 20 ha de boisements et 298,8 kilomètres de haies qui sont protégés au titre de la Loi Paysage.



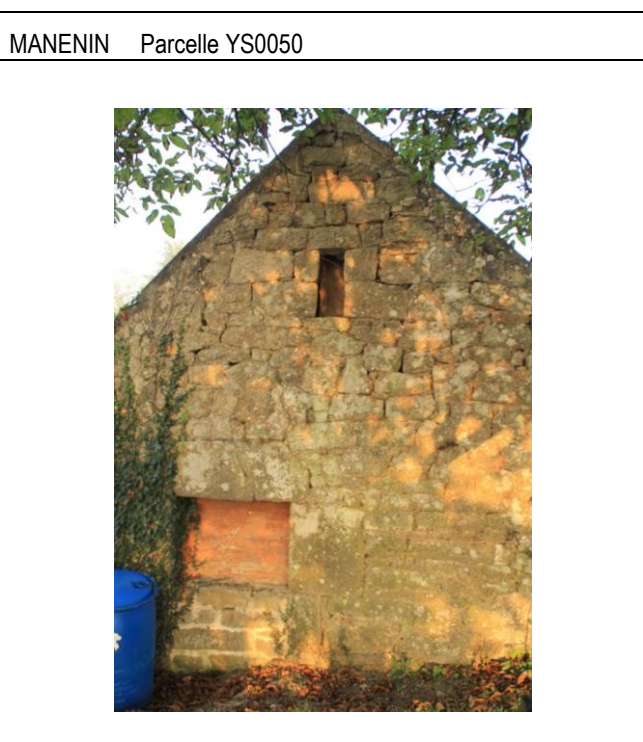
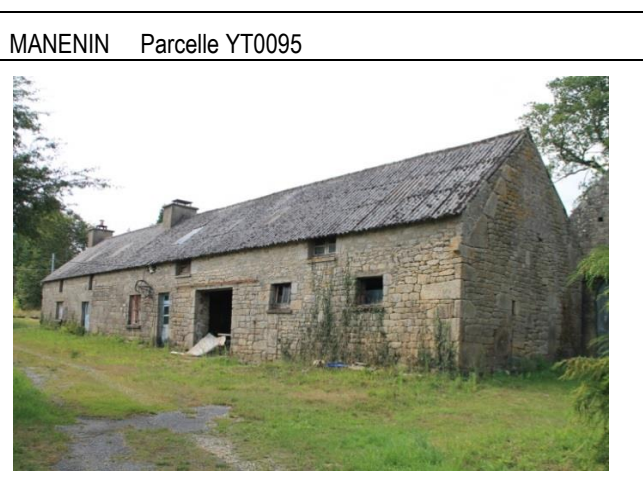
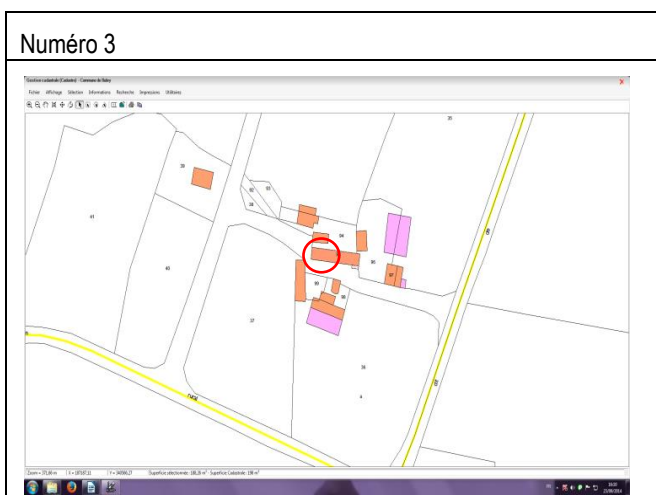
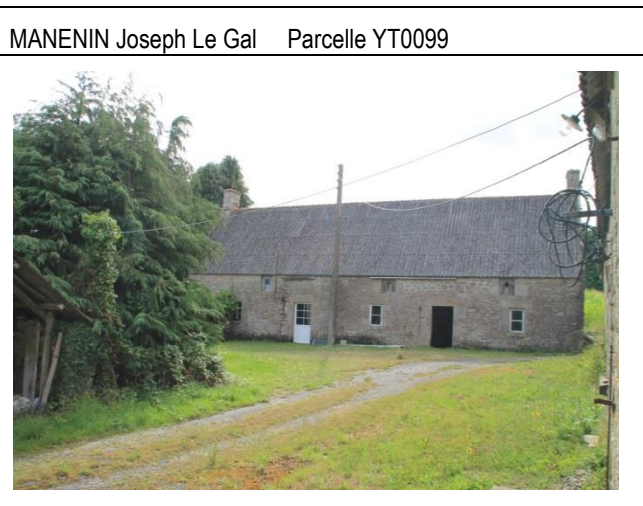
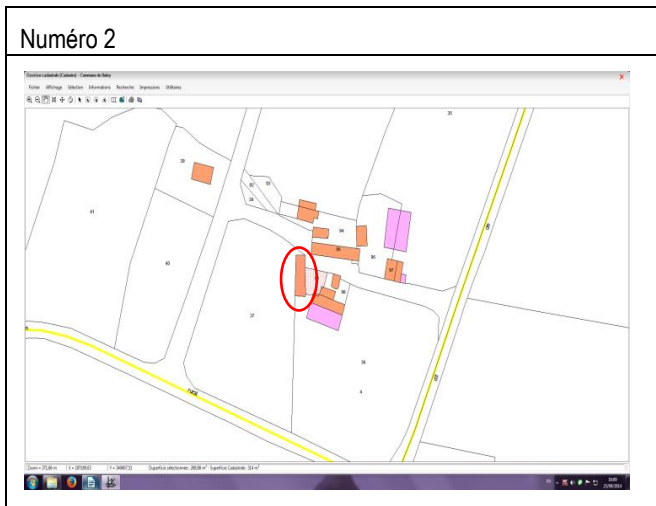
Changement de destination des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial

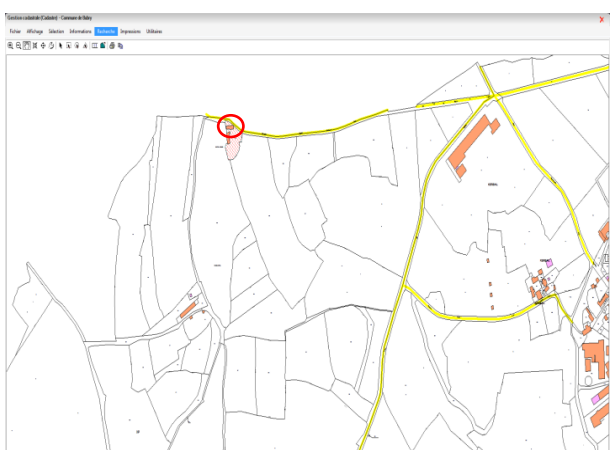

« Dans les zones agricoles ou naturelles, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturel et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. » (Article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme).

La volonté communale est d'ouvrir cette possibilité dans les zones agricoles et naturelles pour permettre la sauvegarde du patrimoine bâti rural. Suite à un travail de terrain sur le recensement des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural, les constructions figurant au plan de zonage peuvent changer de destination (vers de l'habitat de tiers). Le plan de zonage intègre 36 bâtiments situés en espace agricole ou naturel pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

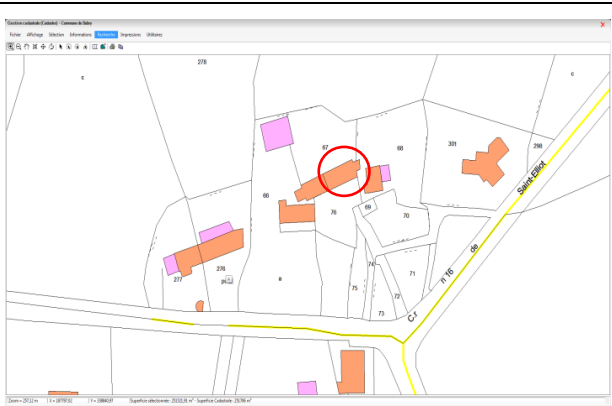

Ce sont pour la plupart des longères où des constantes architecturales se retrouvent dans les bâtiments identifiés par la commune pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il s'agit notamment de l'emploi du granite pour les murs et de l'ardoise pour la toiture. Elles sont généralement orientées plein Sud afin d'obtenir un ensoleillement maximal et possèdent un mur pignon à l'Ouest pour se protéger du vent. La toiture est à deux pans, à fortes pentes et les fenêtres sont disposées en dessous, à la limite toiture – murs. Les volumes restent très simples. Les bâtiments peuvent être accolés à d'autres habitations ou des appentis en pierre.

<p>Numéro 1</p> 	<p>MANENIN Grange Le Hay Parcelle YT0097 et YT0035</p> 
	

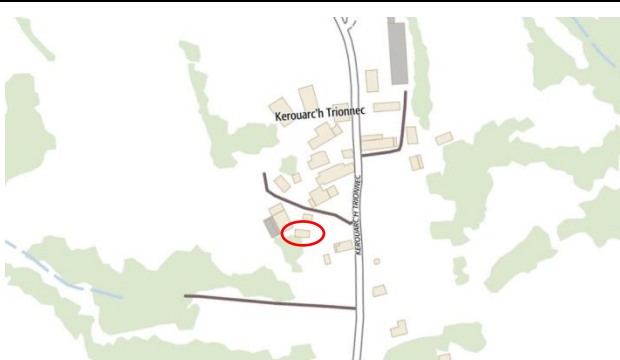



<p>Numéro 5</p> 	<p>CASTEL MOHON (longère LE NY) Parcelle XP0021</p> 
---	--

<p>Numéro 6</p> 	<p>LE MANE Parcelle XL0066</p> 
--	--

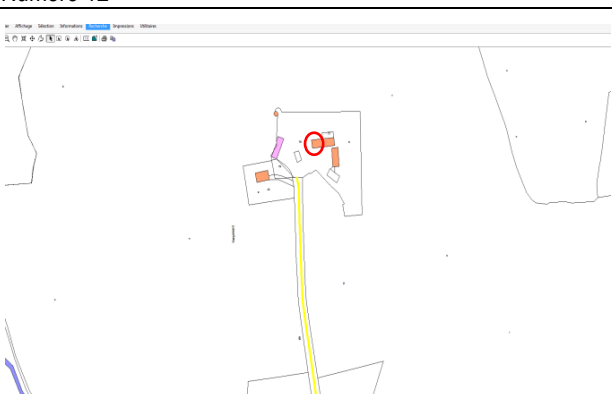

<p>Numéro 7</p> 	<p>LE MANE Parcelle XL0067</p> 
---	---

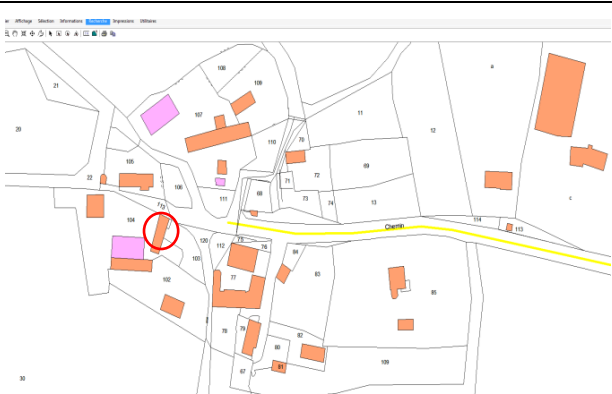

<p>Numéro 8</p>	<p>LE MANE Parcelle XL0068</p>
	

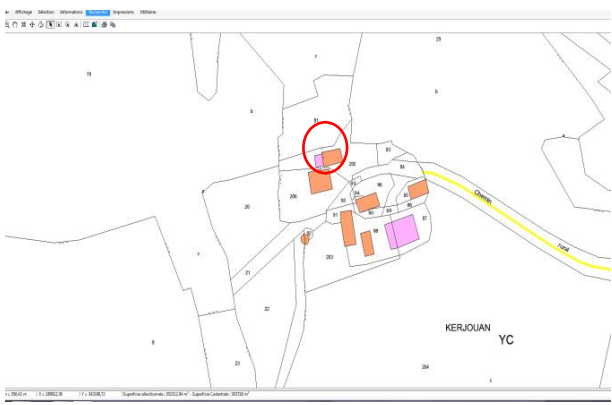

<p>Numéro9</p>	<p>KEROUARC'H TRIONNEC Parcelles XR153</p>
	

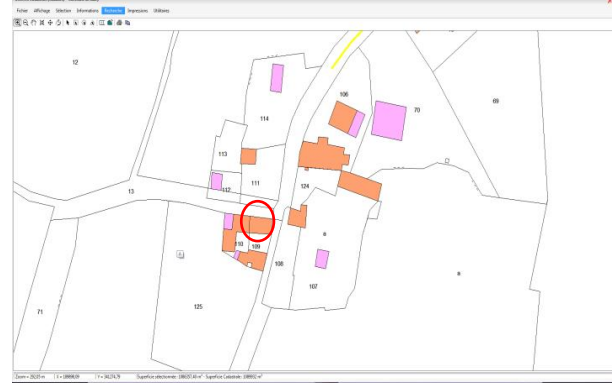

<p>Numéro 10</p>	<p>GOSQUER Parcelle YX0084</p>
	

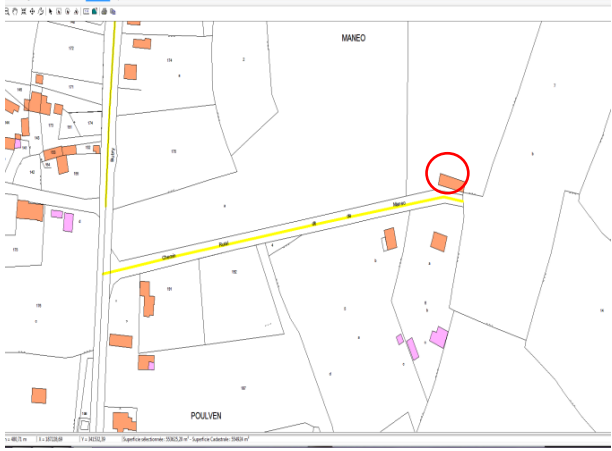

<p>Numéro 11</p> 	<p>GOSQUER Parcelle XA0084</p> 
--	---

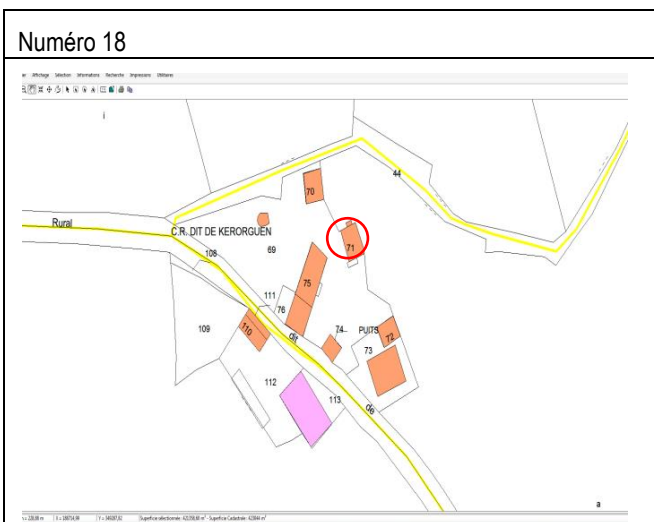
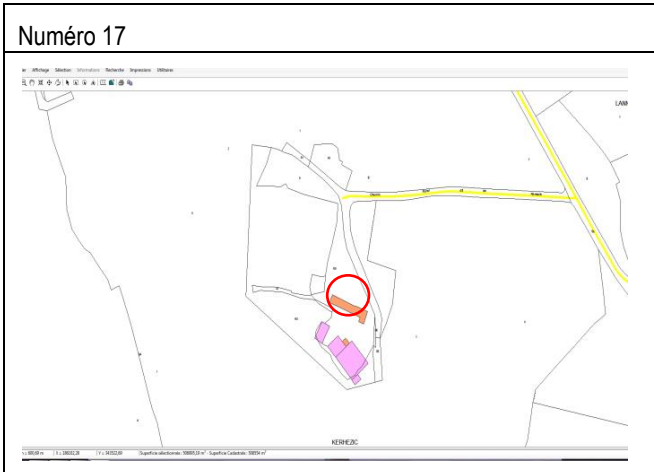
<p>Numéro 12</p> 	<p>KERBASTARD Parcelle XC0076</p> 
---	---

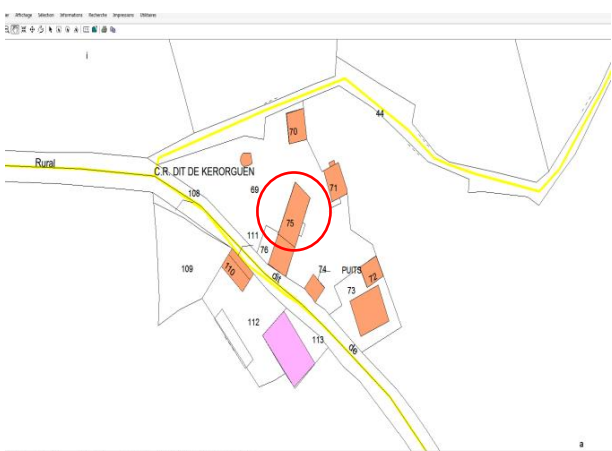

<p>Numéro 13</p> 	<p>KERIHUEL Parcelle YV0104</p> 
--	--

<p>Numéro 14</p>	<p>KERJOUAN Parcelle YC0205</p>
 <p>A cadastral map of the Kerjouan area. The map shows several parcels outlined in black. One parcel, located in the upper-middle part of the map, is highlighted in orange and circled with a red circle. The map includes a scale bar at the bottom and the text 'KERJOUAN YC'.</p>	 <p>A photograph of a stone building with a steep gable roof covered in corrugated metal sheets. The building is made of rough-hewn stone and has a prominent chimney on the roof. It is surrounded by greenery and a blue sky with light clouds.</p>

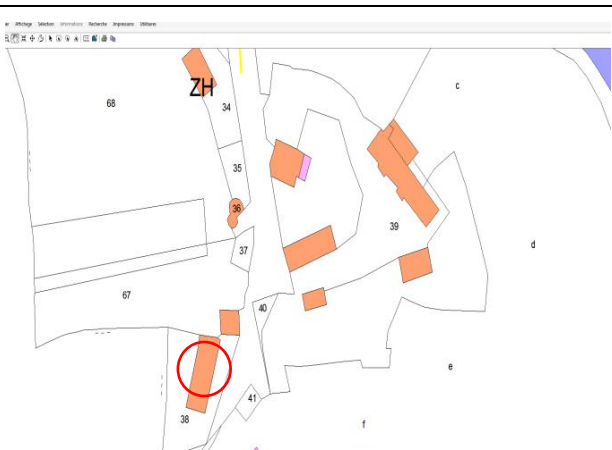

<p>Numéro 15</p>	<p>NISTOIR COETANO Parcelle YD0109</p>
 <p>A cadastral map of the Nistoir Coetano area. The map shows several parcels outlined in black. One parcel, located in the lower-middle part of the map, is highlighted in orange and circled with a red circle. The map includes a scale bar at the bottom and the text 'NISTOIR COETANO YD'.</p>	 <p>A photograph of a stone building with a gable roof covered in corrugated metal sheets. The building is made of rough-hewn stone and has a prominent chimney on the roof. It is surrounded by greenery and a blue sky with light clouds.</p>

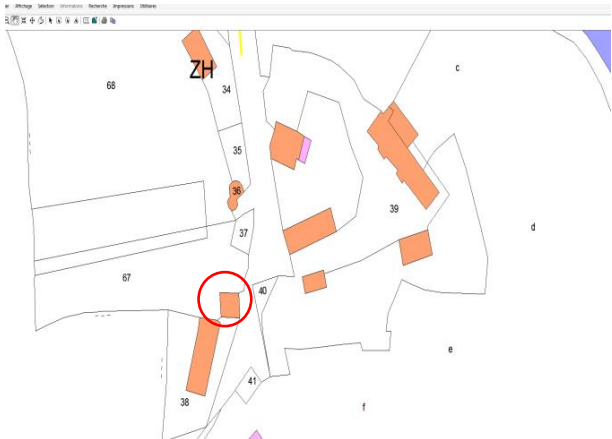

<p>Numéro 16</p>	<p>MANEO Parcelle YX0008</p>
 <p>A cadastral map of the Maneo area. The map shows several parcels outlined in black. One parcel, located in the upper-right part of the map, is highlighted in orange and circled with a red circle. The map includes a scale bar at the bottom and the text 'MANEO YX'.</p>	 <p>A photograph of a stone building with a gable roof covered in corrugated metal sheets. The building is made of rough-hewn stone and has a prominent chimney on the roof. It is surrounded by greenery and a blue sky with light clouds.</p>

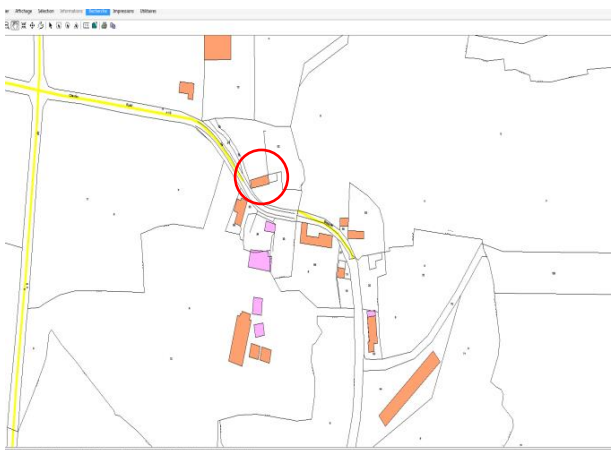



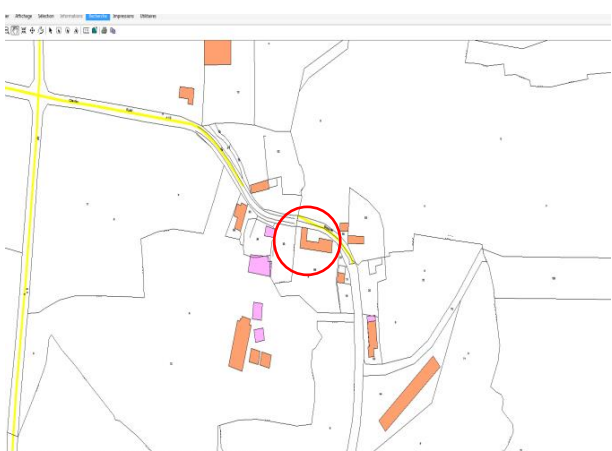

<p>Numéro 19</p> 	<p>LE PORZO Parcelle ZB0075</p> 
--	--

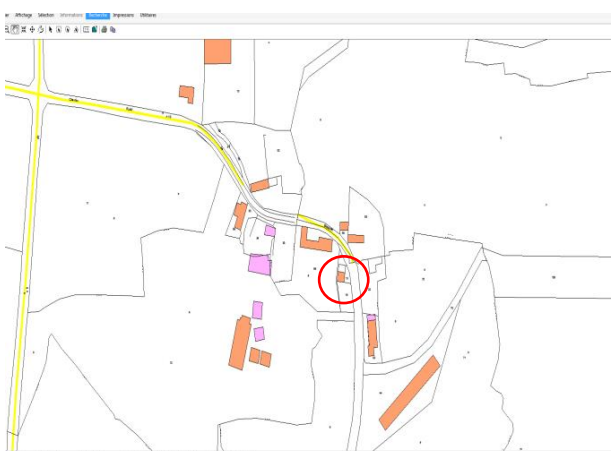

<p>Numéro 20</p> 	<p>LE PORZO Parcelle ZB0075</p> 
---	---

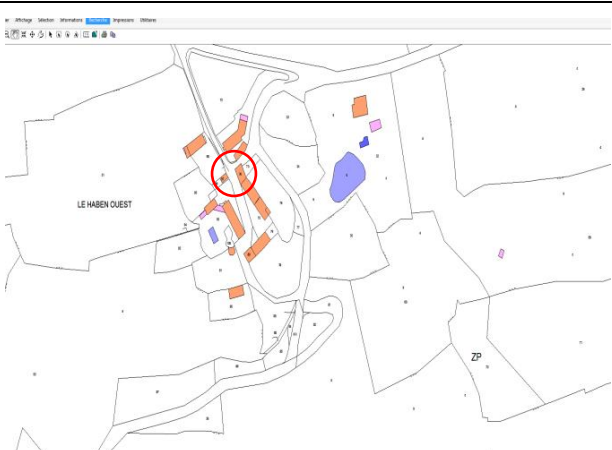

<p>Numéro 21</p> 	<p>KERPAVEC Parcelle ZH0038</p> 
--	--



<p>Numéro 22</p>  <p>A cadastral map of a rural area with several parcels outlined in orange. Parcel ZH0038 is circled in red. The map includes parcel numbers (34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 66, 67) and letters (c, d, e, f). A scale bar at the bottom indicates 0 to 100 meters.</p>	<p>KERPAVEC Parcelle ZH0038</p>  <p>A photograph of a traditional stone house with a grey slate roof. The house has a blue door and light blue shutters. It is surrounded by tall grass and trees.</p>
---	--

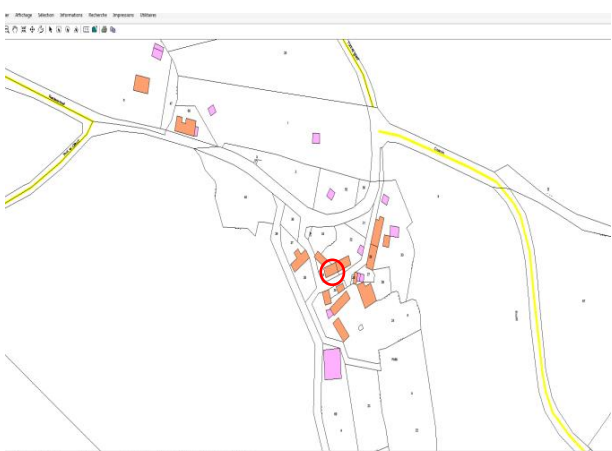

<p>Numéro 23</p>  <p>A cadastral map of a rural area with several parcels outlined in orange. Parcel Z0052 is circled in red. The map includes parcel numbers and letters. A scale bar at the bottom indicates 0 to 100 meters.</p>	<p>BIEUZEN Parcelle Z0052</p>  <p>A photograph of a stone house with a rusty corrugated metal roof. The house is surrounded by greenery and flowers.</p>
---	---

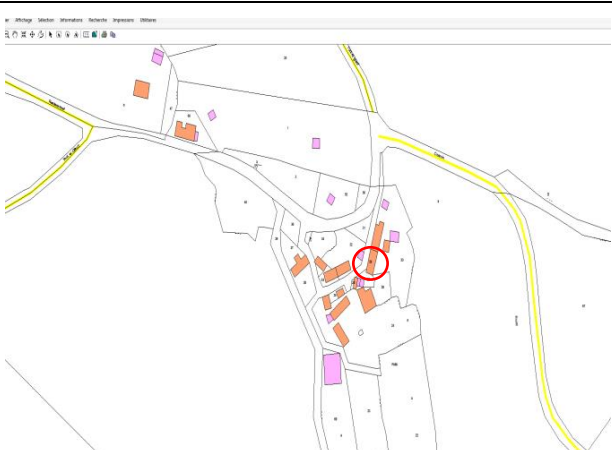

<p>Numéro 24</p>  <p>A cadastral map of a rural area with several parcels outlined in orange. Parcel Z0066 is circled in red. The map includes parcel numbers and letters. A scale bar at the bottom indicates 0 to 100 meters.</p>	<p>BIEUZEN Parcelle Z0066</p>  <p>A photograph of a stone house with a grey slate roof. The house is surrounded by overgrown vegetation and a dirt area.</p>
--	--

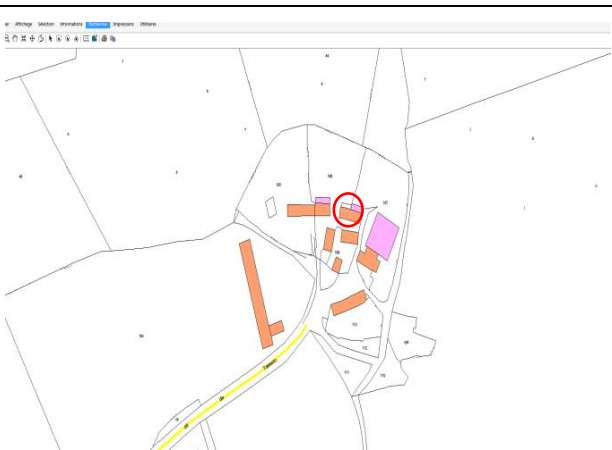

<p>Numéro 25</p>  <p>A cadastral map showing a cluster of buildings in BIEUZEN. A red circle highlights a specific parcel, Z00015, which is colored in light purple. The map includes a yellow road and various other parcels in orange and pink.</p>	<p>BIEUZEN Parcelle Z00015</p>  <p>A photograph of a traditional stone building with a weathered, corrugated metal roof. The building is situated on a grassy slope with trees in the background. A wooden ladder leans against the side of the structure.</p>
--	--

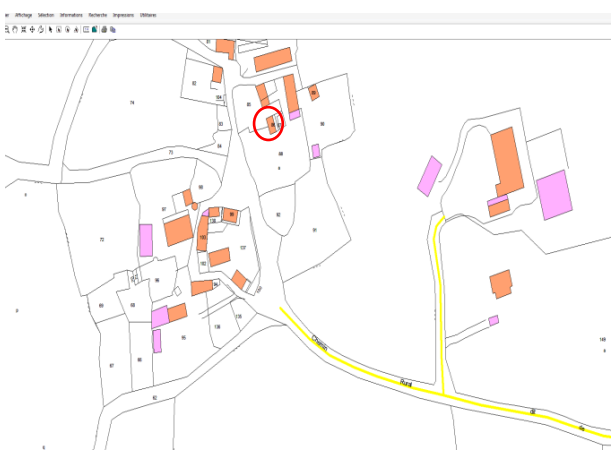

<p>Numéro 26</p>  <p>A cadastral map of the area labeled 'LE HABEN OUEST'. A red circle highlights parcel ZP0074, which is colored in light purple. The map shows several buildings and a blue pond.</p>	<p>LE HABEN Parcelle ZP0074</p>  <p>A photograph of a long, stone building with a dark, possibly slate, roof. The building is made of rough-hewn stone and has several small windows. It is located next to a paved road.</p>
--	--

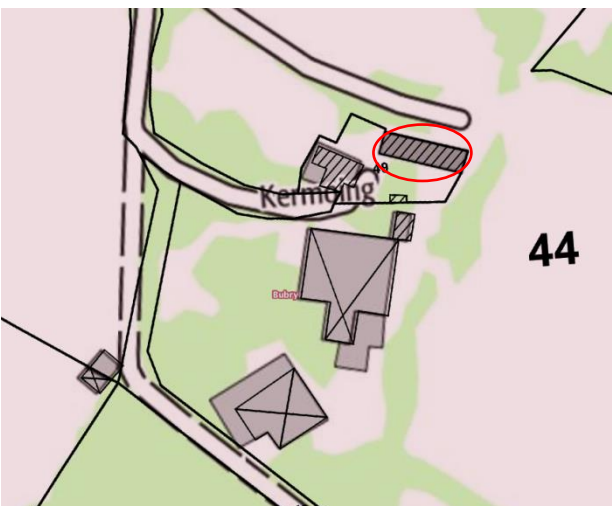

<p>Numéro 27</p>  <p>A cadastral map showing a cluster of buildings in KERMAIN. A red circle highlights parcel ZR0024, which is colored in light purple. The map includes a yellow road and various other parcels.</p>	<p>KERMAIN Parcelle ZR0024</p>  <p>A photograph of a stone building with a bright red corrugated metal roof. The building has a large dark opening, possibly a garage or entrance, and is surrounded by greenery.</p>
---	---



<p>Numéro 28</p> 	<p>KERMAIN Parcelle ZR0033</p> 
--	---



<p>Numéro 29</p> 	<p>KERMAIN Parcelle ZR0029</p> 
---	--

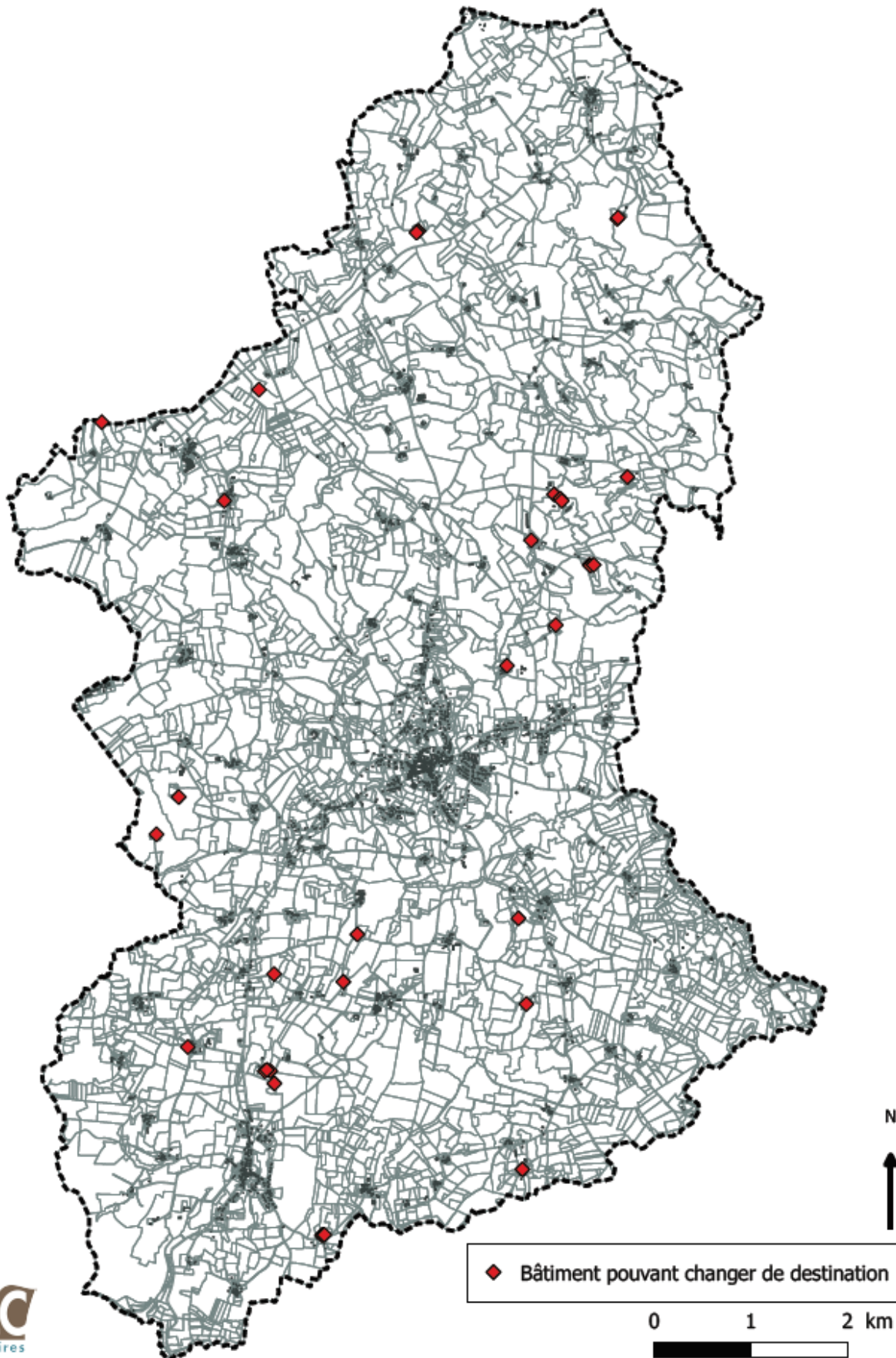
<p>Numéro 30</p> 	<p>TALRESTO Parcelle ZV0106</p> 
--	--

<p>Numéro 31</p>  <p>A map of the Bubry commune showing various parcels. Parcel YS0050 is highlighted in orange and circled in red. The map includes a scale bar and a north arrow.</p>	<p>TRE Vingard Parcelle YS0050</p>  <p>A photograph of a dilapidated wooden building with a corrugated metal roof. The building is surrounded by trees and appears to be in a state of decay.</p>
--	---

<p>Numéro 32</p>  <p>A map of the Bubry commune showing various parcels. Parcel XV0049 is highlighted in grey and circled in red. The map includes a scale bar and a north arrow.</p>	<p>KERMOING COSCODO Parcelle XV0049</p>  <p>A photograph of a stone building with a wooden door. The building is surrounded by trees and appears to be in a state of decay.</p>
---	--

Numéro 33	RESTERMOUEL Parcelle Z060 ou Z061 ?
 A map of the Restermoël area showing several buildings and roads. A red circle highlights a specific parcel located near a road labeled 'RESTERMOËL'.	 A photograph of a traditional stone building with a tiled roof, likely a barn or a small house, situated in a rural setting with trees and a grassy area.

Numéro 34	KERHOUARNE Parcelle YK75
 A map of the Kerhouarne area showing several buildings and roads. A red circle highlights a specific parcel located near a road labeled 'KERHOUARNE'.	 A photograph of a stone building with a tiled roof, similar to the one in the previous entry, situated in a rural setting with trees and a grassy area.



4. Justification de la compatibilité du PLU avec les objectifs supra-communaux

4.1. Le SDAGE Loire-Bretagne, du SAGE Blavet et du SAGE Scorff

La commune de Bubry est inscrite dans les périmètres du SDAGE Loire-Bretagne, du SAGE Blavet et du SAGE Scorff. A ce titre le projet de PLU s'inscrit en continuité des objectifs de préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques.

Zones humides

Par zones humides, on entend tous les milieux aquatiques continentaux, côtiers ou marins constituant des milieux biologiques très variés et qui sont tous caractérisés par la présence dans le sol à une faible profondeur d'eau douce ou salée.

Le SAGE rend obligatoire l'inventaire des zones humides. Le SDAGE précise que « les schémas directeurs et les PLU doivent prendre en compte les zones humides, notamment celles identifiées par le SDAGE et les SAGE, en édictant des dispositions appropriées pour en assurer la protection, notamment par un classement en zone naturelle N, assorti de mesures du type : interdiction d'affouillement et d'exhaussement du sol, interdiction stricte de toute nouvelle construction, protection des boisements par classement en espace boisé ».

Un inventaire des zones humides a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU. Les zones humides repérées sur le territoire de Bubry font l'objet d'un classement en zone Nzh ou Azh pour assurer une protection stricte de ces milieux.

Cours d'eau

Le SDAGE met l'accent sur la gestion des abords des cours d'eau (lit majeur) pour limiter les risques d'inondation et la sauvegarde des zones humides. Ainsi, un classement en zone naturelle du lit majeur des cours d'eau inventoriés (étude hydraulique ou à défaut 35 mètres de part et d'autre des cours d'eau), assorti de mesures d'interdiction de comblement, d'affouillement et d'exhaussement de terrains qu'ils soient ou non soumis à une procédure d'autorisation au titre des installations et travaux divers, concourt à la préservation de ces espaces, exception faite aux créations de retenues collinaires sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires spécifiques (code de l'environnement).

La SAGE Blavet demande aux communes de réaliser un inventaire de l'ensemble du réseau hydrographique.

Un inventaire des cours d'eau a été réalisé sur le territoire de Bubry. Un espace tampon de 35 mètres a été intégré à la zone naturelle du plan de zonage. L'ensemble des cours d'eau inventoriés sur la commune est représenté au plan de zonage.

Assainissement

- Assainissement collectif :

L'actualisation du zonage d'assainissement, parallèlement à l'élaboration du PLU, traduit l'objectif communal d'amélioration continue de son système d'assainissement collectif. La commune met en place une fiabilisation des systèmes d'assainissement, des études de faisabilité techniques et économiques pour la mise en conformité des rejets avec les objectifs de qualité des valeurs guides du SAGE.

- Assainissement individuel :

Le règlement admet des installations individuelles d'assainissement en l'absence de réseau collectif. Seules les secteurs Aa seront de nature à accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation non desservie par le réseau collectif. Ces installations devront être conformes au zonage d'assainissement communal et aux normes fixées par la réglementation.

- Assainissement des eaux pluviales :

Parallèlement à l'élaboration du PLU, la commune de Bubry a réalisé un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales. Celui-ci permet de mettre en avant des points de difficulté dans la gestion des eaux de pluie et de proposer des solutions pour limiter d'accentuer la charge des réseaux de collecter des eaux de pluie.

4.2. Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA)

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PDEDMA) du Morbihan approuvé en janvier 1997 et révisé le 28 novembre 2007 couvre la gestion des déchets ménagers, ainsi que tous les déchets, quel que soit le mode de collecte qui, par leur nature, peuvent être traités dans les mêmes installations que les déchets ménagers. Il prend en compte :

- - l'ensemble des déchets municipaux (ordures ménagères au sens large, déchets occasionnels des ménages, déchets des collectivités,...) dont les encombrants, déchets verts, les gravats, les huiles usagées,
- - les déchets des entreprises et administrations, non collectés par le service public (déchets banals en mélange, boues, déblais...),
- - une partie des déchets industriels banals (emballages, déchets végétaux, déchets inertes ...) dont le traitement est compatible avec les filières envisagées pour le traitement des déchets ménagers,
- - les boues de station d'épuration urbaines et les boues de curage,
- - les déchets ultimes résultant du traitement,
- - les DIB (déchets industriels banals), DTQD (déchets toxiques en quantité dispersée), déblais et gravats inertes apportés en déchetteries par les professionnels.

Le plan prévoit :

- - La mise en place d'équipements pour le tri et la valorisation des déchets (écostations, déchetteries, centres de tri) et le transport des déchets vers les unités de traitement (centres de transfert),
- - La mise en place d'une filière de compostage,
- - La réalisation d'un nombre limité d'unités de traitement afin de réduire les coûts de traitement en favorisant la valorisation énergétique,
- - La mise en place d'un plan de prévention afin d'informer le public et de prévenir de l'augmentation de la production des déchets ménagers.

L'article R 123-14 du code de l'urbanisme prévoit que les annexes du PLU comprennent à titre informatif les schémas des systèmes d'élimination des déchets existants ou en cours de réalisation en précisant les emplacements retenus pour le stockage et le traitement des déchets.

Le plan local d'urbanisme prend en compte la gestion de tous les déchets en permettant l'implantation des installations nécessaires.

Concernant les déchets inertes, les installations d'intérêt général ou collectif sont autorisées en zone agricole pour pouvoir accueillir les centres de stockage en intégrant l'alinéa suivant : « les installations de stockage de déchets inertes (ISDI), sous réserve d'en assurer une bonne intégration dans le site ».

4.3. Le schéma départemental de développement commercial

Ce document a été approuvé le 14 septembre 2004. Le PLU de Bubry est compatible avec ce document. Le développement de la zone d'activités présente sur le territoire est sous la compétence de Lorient Agglomération et est compatible avec les grandes orientations de ce schéma.

4.4. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient

Le SCOT du Pays de Lorient, en cours de révision, intégrera la commune de Bubry.

4.5. Les servitudes d'utilité publique

La commune est concernée par les servitudes suivantes :

- Servitude AC1 – protection des monuments historiques

Chapelle Saint Yves inscrite à l'ISMH le 12 mai 1925

Croix Saint Yves : inscrite à l'ISMH le 20 mars 1934

Site archéologique du vieux Saint-Yves inscrite à l'ISMH le 28 novembre 1995

Sur la commune de Locmalo : la chapelle inscrite à l'ISMH du 29 mars 1974

- Servitude A5 – relative aux canalisations publiques

Concerne les conduites d'eau et d'assainissement

- Servitude AS1 – résultant de l'instauration de périmètre de protection des eaux potables et minérales

Captage de Kerpicaud par arrêté préfectoral du 29 novembre 1994

- Servitude I4 – relative à l'établissement d'une ligne électrique aérienne ou souterraine

Réseau de transport : Liaison 63kV N°1 Mur de Bretagne / Poteau Rouge

Réseau moyenne tension distribution

- Servitudes I6 – relatives à l'exploitation des mines et carrières

Concession de Lignol

- Servitudes INT1 – instituées au voisinage des cimetières

Cimetière municipal

- Servitude JS1 – relative à la protection des équipements sportifs

Complexe sportif municipal

- Servitude PT3 - attachée aux réseaux de télécommunications

Câble souterrain de type PT3 FO PTY RU56038

- Servitude T7 établie à l'extérieur des zones de dégagement

Concerne tout le territoire communal

L'intégralité des servitudes d'utilité publique en vigueur a été prise en compte afin dans l'établissement des choix de développement afin de faciliter leur application ultérieure.

PARTIE V : LES INDICATEURS DE SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Conformément à l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme, « lorsqu'un plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article L. 121-10, l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune procède, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la délibération portant approbation ou de la dernière délibération portant révision de ce plan, à une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces. »

Ces indicateurs sont établis :

« a) Pour vérifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, la correcte appréciation des effets défavorables identifiés au 5° et le caractère adéquat des mesures prises au titre du 6 ;

b) Pour identifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et permettre, si nécessaire, l'intervention de mesures appropriées ; »

Les indicateurs à mettre en place, mentionnés à l'article **R123-2-1** du code de l'urbanisme et au **R122-20**, 7°) du code de l'environnement, ne visent pas un suivi exhaustif des données environnementales, ils doivent être établis en fonction :

- Des **enjeux** réellement identifiés sur la commune,
- Des **moyens disponibles** pour en assurer le suivi,
- De leur **lisibilité**.

Par ailleurs, afin d'en consolider la pertinence, ils devraient **se référer à un « état zéro » clairement établi**. Enfin, les indicateurs énoncent, idéalement, le sens des évolutions éventuellement constatées : dans quelle mesure telle ou telle évolution est révélatrice d'une incidence positive ou négative, et **quelles sont les actions éventuellement nécessaires à mettre en œuvre pour infléchir ou, au contraire, accentuer** cette évolution ?

À cette fin, les indicateurs doivent être clairs et compréhensibles. Leur mise en place ne devrait pas être une source de coût supplémentaire rédhibitoire.

La principale difficulté réside dans le fait qu'une évolution constatée peut ne pas être liée (ou pas seulement) à l'application du document d'urbanisme.

En matière d'environnement naturel, **de nombreux facteurs interagissent**, aussi bien localement que globalement, et discerner la part spécifique du PLU peut s'avérer délicat. D'autre part, l'ensemble des indicateurs devrait être considéré comme un « tableau de bord », et analysé dans son ensemble : dans quelle mesure une évolution jugée négative sur un indicateur, ne résulte-t-elle pas de choix qui se traduisent positivement sur d'autres ?

Enfin, ce « tableau de bord » ne doit en aucun cas apparaître comme figé : si, au cours de la période, certains indicateurs semblent inadaptés ou non pertinents, **leur adaptation voire leur abandon, doit pouvoir être envisagée** ; inversement, d'autres indicateurs, non prévus au départ, devraient pouvoir être mis en place.

Pour la commune de Bubry, les principaux enjeux identifiés sont :

- Présence d'habitats d'intérêt communautaire, identifiés dans le cadre de la ZSC du Scorff et de la forêt de Pontcalleck, mais également présents hors du périmètre de la zone,
- Limiter l'étalement urbain.
- Matérialiser et maintenir la « trame verte et bleue » et les connexions écologiques.

Les indicateurs de suivi devraient permettre, dans cette perspective, de vérifier « en temps réel » les effets attendus et les évolutions espérées.

À cette fin, les indicateurs et modalités *proposés* sont présentés dans les tableaux suivants.

1. Suivi de la consommation de l'espace

Objectifs	Indicateurs possibles	Point zéro	Commentaire
Favoriser la densification urbaine	Suivi du nombre et de la localisation des permis de construire et de rénovation Suivi de la typologie des logements Suivi de la densité de logements par hectare en fonction des zones	1 446 résidences principales en 2009	Ce suivi peut être réalisé par la commune
Préservation des espaces agricoles	Suivi du Référentiel Parcellaire Graphique	En 2010, la surface déclarée est de 3 734 ha.	Actuellement le référentiel parcellaire graphique fait partie des données mises à disposition sur le site du gouvernement (Open Source).
	Vérification de l'absence de construction de logements et de bâtiments non agricoles en zone Aa	Cadastre existant à ce jour, bâtiments figurant sur le PLU.	

2. Suivi de l'évolution de l'état initial de l'environnement

Objectifs	Indicateurs possibles	Point zéro	Commentaire
Préserver la ZSC	Vérification de l'intégrité des habitats de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC)	Carte des habitats présentée dans l'étude (cf. état initial)	Le Syndicat de Bassin du Scorff est l'opérateur du site Natura 2000
Préservation de la trame verte	Suivi de l'évolution des espaces boisés classés et non classés. Évolution du linéaire de haies.	Les bois et friches boisées représentent 1 961 ha, et les haies 299 km Les EBC représentent 960 ha. 20 ha de haies ont été classés au titre de l'article L. 123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.	Un contrôle des EBC et des haies recensées au titre de l'article L. 123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme. est possible sur le terrain.
Préservation de la trame bleue	Suivi de l'évolution et de la gestion des zones humides inventoriées au PLU.	Les zones humides recensées pour le PLU couvrent 1 073 hectares.	Le suivi peut être réalisé en partenariat avec les Syndicats de bassins versants concernés.
	Suivi de la qualité de l'eau	Données de l'agence de l'Eau et de l'ARS.	Cet indicateur est pertinent à l'échelle du bassin versant et non de la commune.
	Suivi du fonctionnement de la station d'épuration et de la qualité du rejet des eaux épurées	Rapport annuel de fonctionnement	Ce rapport est établi par la société d'affermage (actuellement la SAUR)

Objectifs	Indicateurs possibles	Point zéro	Commentaire
Réduction de la consommation d'eau potable par habitant	Indicateur annuel de consommation d'eau par abonné	61 m ³ /abonné domestique en 2010	Ce suivi doit être fait en partenariat avec le Gestionnaire du réseau de distribution
Réduction des déchets par habitant	Indicateur annuel des déchets ménagers par habitant	De l'ordre de 287 kg/habitant en 2011, dont 170 kg de déchets résiduels.	Depuis janvier 2014 : Communauté d'agglomération Cap L'Orient
Limitation des gaz à effets de serre	Observatoire des modes de déplacements (enquêtes ménages)	Pas de point zéro	
Lutte contre le réchauffement climatique	Données INSEE pour les déplacements domicile-travail	Pas de point zéro	
	Nombre de déclarations de travaux et permis de construire incluant la rénovation thermique des logements et/ou le recours à des énergies renouvelables	Pas de point zéro	
Adapter la capacité des stations de traitement des eaux usées	capacité résiduelle de traitement – (source gestionnaire)	Pas de point zéro	

RESUME NON- TECHNIQUE

1. Résumé non technique

1.1. Rappel des hypothèses de développement

Les perspectives de développement de la commune sont de + 1,00 % par an sur la durée de vie du document d'urbanisme (environ 10 ans), soit l'accueil d'environ 240 nouveaux habitants. Ces perspectives nécessitent la production de 280 logements neufs sur le territoire communal sur la période 2015-2025. Soit un besoin de l'ordre de 28 logements par an dont 15 pour accueillir de nouveaux ménages.

Cette production de logements prend également en compte le phénomène de desserrement connu dans le parc de logements. Le nombre d'habitants par ménage a diminué de 2,2 à 2,17 personnes par résidence principale entre 1999 et 2011. Au vu des tendances, il est possible d'estimer que la taille moyenne des ménages va poursuivre sa baisse et d'ici 10 ans, la taille moyenne des ménages va baisser de 0,1 et sera de 2,07 habitants par ménage en 2025.

Ainsi, pour répondre à l'hypothèse de développement retenue, la commune prévoit la mobilisation de 4,78 hectares de surfaces à urbaniser en extension et de 19,5 hectares de potentialités dans le tissu urbain à mobiliser.

9 hectares à vocation économique devraient également être viabilisés en continuité de la zone d'activité existante, pour maintenir les équilibres actifs résidents/nombre d'emplois offerts sur la commune

Pour limiter la consommation d'espace et maîtriser l'étalement urbain, tout en conservant une cohérence dans le tissu urbain des espaces bâtis, la commune souhaite retenir une densité minimale de 17 logements par hectare pour les nouvelles opérations d'aménagement en extension.

Les hypothèses de développement sont également développées dans le chapitre 2.5 « Perspectives de développement à 10 ans » et 3.6 « Calcul du besoin en logements » de la première partie du Rapport de présentation.

1.2. Synthèse de l'état initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement est une description de la commune à un instant T c'est-à-dire avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Il consiste à dresser un état des lieux des différentes composantes de l'environnement sur le territoire communal.

Il permet d'analyser les atouts et les menaces relatives à l'environnement sur le territoire communal. La finalité étant d'identifier les enjeux environnementaux du territoire et de les hiérarchiser pour assurer leurs prises en compte dans le développement futur de la commune.

L'élaboration de l'état initial de l'environnement est réalisée à partir du recueil et de l'analyse des données existantes sur le territoire. Cette analyse s'effectue à partir du Porter à Connaissance de l'Etat, des études préalables existantes (inventaire, zones humides, schéma directeur, étude déplacement, recensements des arbres remarquables, ...), de recherches bibliographiques et de la consultation des acteurs et institutions locales.

Composantes de l'environnement	Thématiques abordées
Environnement Physique	Climat Relief Géologie Hydrologie
Energie, Pollutions, Nuisances et Risques	Energies renouvelables Risques naturels et technologiques Qualité de l'air Nuisances sonores
Environnement Biologique	Espaces Naturels Remarquables (Natura 2000) Zones humides Bocages et boisements Trame verte et bleue
Génie Urbain	Assainissement eaux usées Assainissement eaux pluviales Adduction d'eau potable Gestion des Déchets
Paysages, Consommations foncières et Déplacements	Entités paysagères Consommations foncières Patrimoine bâti Déplacement et accès

1.3. État initial de l'environnement

Relief

A l'exception de la vallée du ruisseau du Tallené, à l'extrême sud, dans laquelle l'altitude descend localement jusqu'à 44 mètres, et de quelques hauteurs dépassant 160 mètres, le territoire communal est majoritairement compris entre 50 et 160 mètres. Le bourg se trouve à une altitude moyenne de 80 mètres.

Le territoire de BUBRY se caractérise d'autre part par son aspect très vallonné lié à un réseau hydrographique dense, coulant au sein de vallées généralement encaissées.

Géologie

La géologie de BUBRY se caractérise par la prédominance des formations granitiques : granites d'Inguin iel, de Cascadec, de Pontivy. Les vallées des cours d'eau permanents sont occupées par des alluvions d'épaisseur plurimétrique avec localement des chaos de boules résiduelles de granite.

Hydrologie

La majorité du réseau hydrographique, très ramifié, est indirectement tributaire du Blavet. Une petite partie de l'ouest du territoire est drainé par des affluents du SCORFF.

Le réseau hydrographique principal est complété par de nombreux petits cours d'eau secondaires qui ont fait l'objet d'un inventaire exhaustif.

Du point de vue des masses d'eau qui constituent le référentiel cartographique élémentaire de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE), le territoire de Bubry est concerné par 4 masses d'eau - cours d'eau (le SCORFF et ses affluents depuis la source jusqu'à l'estuaire, la SARRE et ses affluents depuis l'étang du Roz jusqu'à sa confluence avec le BLAVET, le Moulin de TALLENE ET SES AFFLUENTS depuis la source jusqu'à la confluence avec le BLAVET le BRULE et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec le BLAVET).

Le délai d'atteinte du bon état écologique (eaux superficielles) est fixé à 2015 pour les 4 masses d'eau. Le délai d'atteinte du bon état chimique (eaux souterraines) est fixé à 2015 pour la masse d'eau Scorff, aucun facteur déclassant n'ayant été mis en évidence.

La totalité des périmètres de protection du captage de Kerpicault se trouve sur le territoire communal.

Faune, flore, milieux remarquables

Le territoire de Bubry est concerné par une Zone « NATURA 2000 » : La Zone Spéciale de Conservation (ZSC), Rivières du Scorff et de la Sarre, forêt de Pont-Calleck qui couvre une superficie de 2419 hectares, dont 246 hectares sur le territoire de la commune.

Sur ces 246 hectares, et selon la cartographie réalisée dans le cadre de l'élaboration du DOCOB, on compte environ 52 hectares d'habitats d'intérêt communautaire seuls, associés à d'autres habitats ou potentiels, dont 43 ha se trouvent effectivement dans le périmètre de la ZSC. L'habitat le plus représenté est de loin la hêtraie-chênaie atlantique acidophile

Le territoire de Bubry est également concerné par 5 Zones Naturelles d'Inventaire Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : « Marais et étang de Manéantoux », « La Sarre 2 », « Tourbières de la Lande de Saint Yves », « Tourbière de la Lande de Bubry » (type 1), et « Scorff/Forêt de Pont-Calleck » (type 2).

Les surfaces boisées de la commune occupent près de 1 850 hectares soit 26,8 % de la surface communale totale. Ces boisements, en majorité constitués de feuillus ou de mélanges feuillus/conifères se trouvent principalement sur les versants pentus des vallées, les autres secteurs en pentes fortes et les points culminants du paysage.

Au sein des zones agricoles, les haies bocagères représentent une longueur cumulée d'environ 299 kilomètres. La longueur moyenne des haies est de 80 mètres par hectare de surface agricole ce qui correspond à un maillage bocager plutôt dense. On distingue les haies isolées de celles qui sont connectées entre elles par une, deux ou trois connexions et participent ainsi à la constitution de la trame verte.

L'inventaire des zones humides, réalisé par la structure du Bassin Versant a recensé 1 047 hectares de zones humides. Les plus représentées sont les prairies humides de bas-fond et les boisements humides à saules.

La trame verte et bleue est constituée par des zones réserves (espaces boisés importants) reliées entre elles par un bocage relativement bien connecté. Les vallées sont très nombreuses, occupées de zones humides, et souvent bordées de bois ou de talus boisés qui assurent leur protection.

Climat, air et énergie

La pluviométrie est assez forte, elle est répartie sur toute l'année avec cependant un minimum assez bien marqué en juin puis en août, ainsi qu'en avril. Avec des maximales inférieures à 23 °C, les températures sont peu élevées en été et restent douces en hiver. Les vents dominants sont du secteur Ouest/Sud-Ouest. Il n'y a pas de Zone de Développement Éolien (ZDE) sur le territoire de Bubry. Les sources d'énergie renouvelable sont le solaire (photovoltaïque ou thermique) et le bois (bois bûche et chaufferie).

L'association Air Breizh est l'organisme agréé par le ministère chargé de l'Environnement pour la surveillance de la qualité de l'air en Bretagne. Les stations de mesure les plus proches de Bubry sont celles de Lorient. Sur ces stations, qui sont des stations urbaines, seuls 2 polluants connaissent des dépassements temporaires : le dioxyde d'azote et les particules de diamètre inférieur à 10 µm (PM10). Il est cependant probable que ces dépassements ne se produisent pas sur BUBRY qui reste une commune à dominante rurale.

Le contexte global du changement climatique conduit à réfléchir aux moyens d'économiser l'énergie. Les constructions et les transports sont d'importants consommateurs d'énergie sur lesquels l'urbanisation peut agir directement. Le resserrement du tissu urbain, l'urbanisation des dents creuses, la mitoyenneté des bâtiments, l'exposition et l'orientation des façades, l'isolation des bâtiments, le recours à des énergies renouvelables sont autant de facteurs liés à l'urbanisation qui permettront de favoriser les économies d'énergie. De même, le choix de développement de la commune influence les déplacements et les modes de déplacements.

Le paysage

Le territoire de Bubry appartient à deux des entités paysagères définies dans l'Atlas des Paysages du Morbihan :

- Pour l'essentiel « le plateau de Guémené et la Cornouaille intérieure » qui correspond à un ensemble agricole au paysage collinaire, les vallées sont souvent très encaissées et bordées de pentes fortes comme la vallée du Scorff.
- Au sud une petite partie dans la « vallée du Blavet ».

Occupation du sol et analyse de la consommation de l'espace

Les zones agricoles et naturelles restent largement majoritaires, dans l'ensemble les surfaces urbanisées ont très peu évolué entre 1990 et 2006. Les surfaces consacrées à l'agriculture (terres labourées et prairies) occupent près de 53 % de la surface communale. Les zones naturelles majoritairement constituées de boisements couvrent quant à elles 28 % environ de cette même surface.

Risques et nuisances

Les différents risques identifiés sur la commune sont les risques : inondation par débordement du Scorff, feux de forêt (surfaces boisées importantes), mouvement de terrain (risque d'affaissements de cavités minières liées à l'exploitation de l'uranium), tempête et sismique.

1.4. Évaluation des incidences

L'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement s'effectue à plusieurs échelles :

- A l'échelle communale ;
- A l'échelle des sites susceptibles d'être touchés de manière notable, à savoir futures zones urbanisées (AU) ;
- A l'échelle des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier le site Natura 2000.

1.4.1. Évaluation des incidences à l'échelle communale

De manière générale, le PLU préserve les espaces agricoles et naturels en rééquilibrant le zonage sur la base de l'occupation réelle des sols.

Gestion économe de l'espace

Le PLU de Bubry respecte les dispositions fondamentales d'équilibre entre les différentes fonctions qui occupent son territoire et met en avant la conservation des sites naturels.

Les dispositions du PADD et les orientations d'aménagement visent une limitation de la consommation d'espace, et concentrent les possibilités d'urbanisation dans le secteur aggloméré. Les hameaux résidentiels de la partie rurale ne s'étendent plus, les nouvelles constructions devront s'installer à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante. Les extensions urbaines sont privilégiées à l'intérieur du périmètre de l'agglomération, leurs délimitations respectent les espaces naturels boisés au Nord-ouest, et les zones humides.

Milieu naturel

La mise en œuvre du PLU ne peut avoir d'incidences négatives notables sur le milieu naturel compte tenu des mesures suivantes :

- Pas d'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ;
- Classement de bois en Espaces Boisés Classés (EBC) ;
- Protection des haies et talus stratégiques identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme ;
- Classement et règlement spécifiques aux zones humides.

Air, climat, énergie

C'est par l'augmentation prévisible de la population et l'accroissement induit des déplacements et de la consommation d'énergie que la mise en œuvre du PLU peut avoir des incidences sur l'air et le climat (émissions polluantes, gaz à effet de serre notamment).

Les mesures prévues pour limiter ces incidences sont les suivantes :



- Règlement rendant possible l'utilisation de panneaux photovoltaïques sur les toitures adaptées y compris pour les habitations en zone agricole ou naturelle ;
- Préservation des espaces boisés (puits CO₂).

Toute nouvelle construction doit désormais respecter la RT 2012.

Hydrologie

Les objectifs repris localement se traduisent par la protection et la gestion des abords des cours d'eau ainsi que la sauvegarde des zones humides. Les périmètres constructibles se tiennent à l'écart des lits majeurs des ruisseaux, et dans la mesure du possible par le respect d'une distance minimale de 35 mètres des rives des cours d'eau classés en zone naturelle (Na). Les classements Azh et Nzh interdisent toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains. Les deux stations d'épuration existant (bourg et St-Yves) sont suffisamment dimensionnées pour faire face à l'augmentation prévisible de la population et de l'activité économique. Le captage de Kerpicault sont protégés par des périmètres de protection.

Patrimoine architectural et paysage

Le PLU veille à la protection du patrimoine par la mention des monuments historiques mais aussi par l'identification des éléments du patrimoine local qui méritent une attention spécifique. Des mesures conservatoires sont prises également pour protéger les éléments de la végétation et ainsi veiller à l'intérêt paysager protection au titre de la loi "Paysage" nécessitant une autorisation préalable pour les travaux susceptibles de porter atteinte aux éléments identifiés. Les éléments du maillage bocager sont répertoriés. Ils permettent l'organisation de transition visuelle entre les hameaux et l'espace agricole aux champs ouverts.

1.4.2. Evaluation d'incidences sur les zones susceptibles d'être touchées (zone AU)

Le choix des zones d'urbanisation future répond aux enjeux environnementaux de la commune :

- L'urbanisation future est située en dents creuses ou en cœur d'îlots ce qui permet de réduire les incidences directes sur les milieux naturels
- Les zones AU sont situées en cœur d'îlots à proximité des équipements existants ce qui permet de favoriser les déplacements doux
- Les zones d'urbanisation future sont situées hors du périmètre Natura 2000 et n'abritent pas de milieux naturels remarquables

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient pour les zones d'urbanisation future :

- Une densité minimale à respecter afin d'économiser le foncier
- Des prescriptions tenant compte des caractéristiques de leur bassin versant et des capacités des réseaux d'eaux pluviales, leur sont assignées en matière de rejet d'eaux pluviales
- Les éléments de paysage existant (haie, talus, murets) sont conservés ou recréés pour atténuer les incidences de l'urbanisation sur le paysage.

1.4.3. Evaluation d'incidence sur le site Natura 2000

Le site NATURA 2000 « rivières du SCORFF et de la SARRE, forêt de PONT CALLECK » est une zone spéciale de conservation qui vise la protection d'habitats définis par la directive européenne sur les habitats d'intérêt communautaire. Ce site a une surface totale de 2 419 hectares dont 246 hectares sur le territoire de la commune de Bubry. Sur ces 246 hectares, et selon la cartographie réalisée dans le cadre de l'élaboration du DOCOB, on compte environ 43 hectares d'habitats d'intérêt communautaire seuls, associés à d'autres habitats (p.p.) ou potentiels (pot.).

Ont été également identifiés sur le territoire communal, mais en dehors de la zone spéciale de conservation, 9 hectares environ d'habitats d'intérêt communautaire seuls, associés à d'autres habitats ou potentiels.

Le zonage du PLU sera susceptible d'avoir une incidence directe sur le site Natura 2000 dans la mesure où il y permettrait la réalisation d'opération. Dans le cas présent, le recoupement de la zone NATURA 2000 et du zonage du PLU montre qu'il n'y a qu'aucun chevauchement entre les zones urbaines ou à urbaniser et la ZSC, pas plus qu'avec les habitats hors de la ZSC.

Compte tenu du zonage appliqué à l'ensemble du site NATURA 2000 (ZSC) et aux habitats hors ZSC, la mise en œuvre du PLU n'aurait pas d'incidence sur le site NATURA 2000 et ce d'autant plus que les zones naturelles (Na et Nzh) débordent largement de l'emprise de la ZSC.

1.4.4. Conclusion de l'analyse des incidences

Le Plan Local d'Urbanisme de Bubry prend en compte les enjeux environnementaux du territoire. Les choix opérés par la commune visent à :

- Préserver les milieux naturels et les paysages ;
- Limiter les incidences négatives de l'urbanisation sur l'environnement.

1.5. Indicateurs de suivi

Le PLU doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement et la consommation des espaces au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans à compter de son approbation. Dans cette perspective, des indicateurs de suivi portant sur la consommation des espaces agricoles et naturels, le recours aux énergies renouvelables et sur l'environnement sont proposés dans le Rapport de Présentation.

2. Description de la manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée

2.1. Éléments du projet

Les effets du projet sont évalués à partir des éléments mêmes de celui-ci : le zonage du PLU définit clairement les possibilités ou les restrictions d'usage du sol en fonction des zones définies par le règlement graphique. A ces éléments s'ajoutent des outils tels que les espaces boisés classés, les servitudes...

L'ampleur des zones urbanisables donne une indication quant à l'extension urbaine prévue, en rapport avec une prévision d'évolution démographique, donnée utile pour l'estimation des effets indirects.

2.2. Contexte Géologique

Les caractéristiques géologiques ont été déterminées à partir de la carte géologique au 1/50 000 du BRGM et de la notice l'accompagnant.

2.3. L'eau

L'analyse du contexte hydrologique s'appuie principalement sur les données cartographiques disponibles (IGN, BD Carthage...) pour situer les grands axes hydrologiques, déterminer les bassins-versants...

Les données relatives aux « masses d'eau » sont issues des cartes de l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne, ainsi que les données qualitatives générales.

Les effets possibles sur l'eau sont de deux ordres :

- via le zonage du PLU, en fonction des activités autorisées ou, au contraire, des restrictions apportées (zone de 35 m avec classements spécifiques Na, Nzh, ou Azh).
- par les effets induits en termes de rejets, en particulier des eaux usées. Cet effet potentiel est apprécié au regard des équipements dont dispose la commune pour y remédier.

2.4. L'Air et le climat

Les seules données disponibles concernant le suivi en continu de la qualité de l'air sont gérées par l'association « Air Breizh », qui dispose d'un réseau de points de mesures sur l'ensemble de la région.

De nombreux paramètres sont suivis, ce qui permet une caractérisation assez poussée de la qualité de l'air, et des risques induits pour la santé humaine.

En revanche, ce réseau ne concernant que les pôles urbains, ces résultats ne sont pas exploitables autrement qu'à titre de données générales de cadrage, une extrapolation directe aux secteurs ruraux étant scientifiquement peu pertinente.

Certains aspects sont abordés via la question des déplacements.

Les éléments relatifs à la consommation des bâtiments (chauffage...) relève de la **conception même des bâtiments** :

- orientation,
- volumétrie et agencement interne,
- enveloppe, isolation, étanchéité à l'air,
- système de ventilation,
- végétalisation ou non des toitures...

De ce point de vue, les évolutions réglementaires successives tendent à rendre obligatoire ce qui relevait antérieurement de la simple labellisation.

2.5. Faune, flore, habitats

L'état des lieux est établi à partir :

- de l'analyse des vues aériennes,
- des données d'inventaires disponibles : ZNIEFF, et surtout cartographie des habitats naturels dans le cadre de la « Natura 2000 » (fournies par la DREAL).
- d'une reconnaissance de terrain, afin de préciser ou confirmer certains points.

L'évaluation des effets du projet s'appuie sur une comparaison du zonage du PLU, notamment des zones « Na » et « Nzh », avec :

- l'état des boisements, formations et trames végétales (haies...);
- la cartographie des habitats naturels visés par la directive communautaire « Habitats » ;
- les données relatives aux ZNIEFF, quand elles précisent le type de milieu naturel et les espèces qui ont motivé leur classement.

Les ZNIEFF de type 2, moins précises, sont prise à titre de donnée de contexte.

2.6. Les zones humides

L'inventaire des zones humides a été réalisé par le bassin versant du Blavet. La cartographie fournie localise les limites des zones humides inventoriées et indique leurs caractéristiques.

Le zonage du PLU a été comparé avec cette cartographie, afin de s'assurer que l'ensemble est bien identifié par le règlement graphique : tramés, zonages « Nzh » ou « Azh ».

Dans le cas présent, le zonage du PLU intégrant la totalité des zones humides inventoriées (évitement), il ne donne pas lieu à des mesures particulières de compensation.

2.7. La Santé

Les effets sur la santé sont abordés de manière indirecte, via les éléments relatifs au bruit, à l'air et à l'eau.

2.8. Le bruit, la circulation

Les relevés de circulation, effectués par le Conseil Général, ont été utilisés pour quantifier le trafic des véhicules sur les axes principaux.

Le classement au bruit des infrastructures routières fait l'objet d'un arrêté préfectoral, qui a été consulté.

En l'absence d'infrastructure majeure, de possibilité d'ouverture de carrière, la seule source de bruit est la circulation automobile locale. L'estimation est faite sur la base d'un ratio de 4 trajets par jour et par logement à venir, correspondant aux allers-retours domicile-travail d'un couple d'adultes actifs.



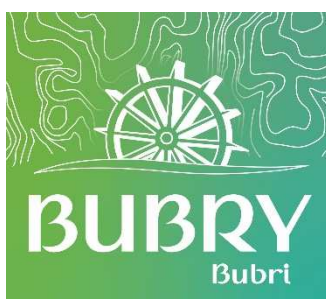
PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 avril 2017

Modifié (modification de droit commun n°1) par délibération du Conseil Municipal du 20 Décembre 2024

MODIFICATION N°1

ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION



SOMMAIRE

Additif au rapport de présentation – 20 décembre 2024 :

- **Volume 1 :** p. 214
- **Volume 2** (Evaluation environnementale) p. 316



PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 avril 2017

Modifié (modification de droit commun n°1) par délibération du Conseil Municipal du 20/12/2024

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N ° 1

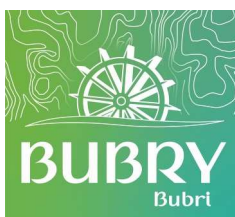


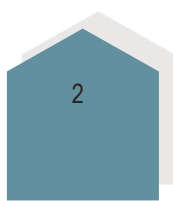
ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

VOLUME 1 : PRESENTATION DE LA MODIFICATION

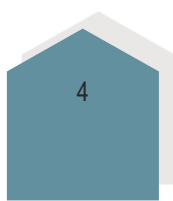
Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du 20 décembre
2024,

Le Maire,
Roger THOMAZO





SECTION 1 : LA PROCÉDURE DE MODIFICATION	5
SECTION 2 : LES MODIFICATIONS OPERÉES	7
I. Ouverture à l'urbanisation de la zone « Moulin du Duc Sud »	7
II. Modification de l'OAP « Le vallon »	15
III. Suppression de l'OAP « Poulna »	17
IV. Mise en compatibilité avec le SCOT	19
V. Création de 2 nouveaux STECAL	37
VI. Mise à jour de l'inventaire des bâtiments d'intérêt architectural	50
VII. Extension mesurée et division des habitations en campagne	57
VIII. Modification et création d'emplacements réservés	59
IX. Autres ajustements, ajouts et modifications	64
X. Annexe au règlement graphique « Paysage et patrimoine »	78
XI. Erreurs matérielles corrigées	83
XII. Mise à jour des annexes au PLU	87
XIII. Tableau des surfaces	88
SECTION 3 : COMPATIBILITES	89
ANNEXE	90
Liste des bâtiments pouvant changer de destination (BIA)	



LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

La commune de Bubry : rappels

Dans le département du Morbihan, Bubry se situe à environ 36 km au nord de Lorient, à 14 km de Plouay, à 23 km de Pontivy et à une quarantaine de kilomètres de la côte morbihannaise atlantique.

Les départementales RD 2 et RD 3 font la liaison entre Bubry, Pontivy, Plouay et Baud et permettent de rejoindre, à Plouay, l'axe Lorient-Roscoff ou, à Baud, la voie rapide RN 24 vers Lorient ou Rennes.

Au sein de l'aire urbaine de Lorient, Bubry fait partie de Lorient Agglomération (25 communes) et du Syndicat Mixte pour le SCOT du Pays de Lorient (30 communes).

La commune s'étend sur 6 900 hectares, très largement sur le bassin versant du Blavet. Un maillage dense de cours d'eau et ruisseaux a créé un relief animé par des vallons riches en zones humides, au sein d'un paysage bocager, boisé et agricole.

Bubry comptait 2 273 habitants au 1er janvier 2021 (INSEE, population municipale légale). Pôle de service intermédiaire selon l'INSEE, Bubry est une commune rurale qui se caractérise par un niveau d'équipements publics et commerciaux notable.

Bubry dans Lorient Agglomération**A. Objet de la procédure**

Le Plan Local d'Urbanisme de Bubry a été approuvé par délibération du conseil municipal du 28 avril 2017.

Dans la continuité des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, il s'avère nécessaire de procéder à des évolutions et ajustements du PLU.

Il s'agit notamment de rendre le PLU compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient, approuvé en 2018 mais aussi de l'adapter à de nouveaux projets ainsi qu'à l'évolution de la réalité communale.

En particulier, le lotissement communal de Pont-Castel, réalisé sur une zone d'urbanisation future à court terme du PLU approuvé (zone 1AUa Moulin du Duc Nord) est maintenant achevé. La municipalité, pour continuer à proposer une offre de logements communaux, souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone Moulin du Duc Sud, classée en zone 2AUa d'urbanisation à long terme au PLU approuvé. L'implantation d'une brigade de gendarmerie, décidée par l'Etat le 4 octobre 2023, implique d'autre part d'adapter les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Vallon.

L'objet de la procédure de modification de droit commun est précisé par l'arrêté du maire du 5 octobre 2023 :

- ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUa du « Moulin du Duc Sud », et accompagner cette ouverture à l'urbanisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone 1AU ainsi créée,
- modifier l'OAP du Vallon, pour y permettre l'installation d'équipement et d'une offre de logements diversifiés, en concordance avec la convention opérationnelle passée avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, qui a acquis une partie des parcelles concernées,
- supprimer l'OAP « Poulna » en raison de l'impossibilité de la concrétiser, du fait de sa localisation en secteur non desservi par l'assainissement collectif,
- mettre le PLU en compatibilité avec le SCOT du Pays de Lorient adopté le 16 mai 2018 et modifié le 15 avril 2021,

- instaurer la création de STECAL (Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées) afin de permettre en zone A et N la réalisation de projets s'inscrivant dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU,
- mettre à jour l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N,
- actualiser la rédaction des dispositions relatives à l'extension mesurée des habitations en zones A et N,
- modifier et/ou créer de nouveaux emplacements réservés,
- procéder à d'autres ajustements, ajouts ou corrections mineurs du lexique ou du règlement graphique ou écrit afin, notamment, de faire mieux correspondre certaines règles à la réalité du territoire,
- mettre à jour le plan des servitudes d'utilité publique,
- mettre à jour certaines annexes du PLU et, le cas échéant, annexer au PLU ou au règlement graphique d'éventuels documents ou servitudes méritant de l'être,
- corriger des erreurs matérielles constatées sur les documents du PLU approuvé.

B. Choix de la procédure

L'article L.153-36 du Code de l'urbanisme indique que le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.153-31 du même code.

La modification envisagée ne rentre pas dans le champ de la révision puisque la commune n'envisage pas :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

>> Le choix de la procédure de modification de droit commun du PLU est donc justifié au regard des dispositions du Code de l'urbanisme.

C. Déroulement de la procédure

Les grandes étapes ont été les suivantes :

- 5 octobre 2023 : Arrêté du maire lançant la procédure de modification.
- 6 octobre 2023 : Délibérations du conseil municipal sur la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Moulin du Duc Sud, sur le lancement d'une évaluation environnementale et la définition des modalités de la concertation.
- Réalisation du dossier de modification.
- 15 mars 2024 : bilan de la concertation par délibération du Conseil municipal.
- Examen pour avis du projet de modification par les Personnes Publiques Associées (avis entre fin mars et septembre 2024), par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (avis le 27/06/2024) et par la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (avis le 21/05/2024).
- du 16 septembre au 18 octobre 2024 : Enquête Publique Environnementale.
- 20 décembre 2024 : approbation par le Conseil municipal de la modification n°1 du PLU

I. OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE « MOULIN DU DUC SUD »

A. Les évolutions : ouverture partielle à l'urbanisation sur les parcelles AC 87 et AC 88 et fermeture à l'urbanisation sur la parcelle AC 86

Au PLU de 2017, la zone de Moulin du Duc Sud, située à l'est du bourg, est classée en zone 2AUa sur 2 ha comprenant 3 parcelles : AC 86, AC 87 et AC 88.

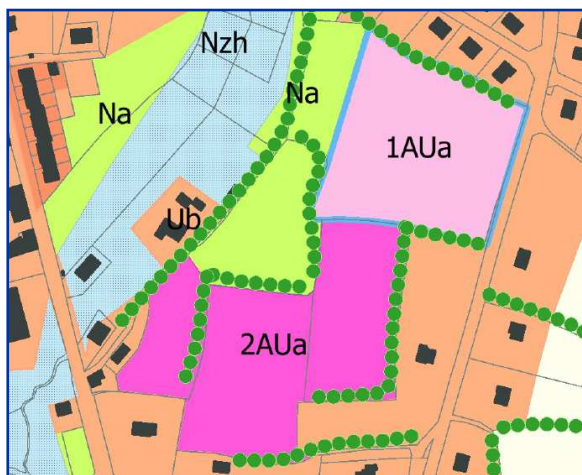
La modification n°1 du PLU fait évoluer cette zone de manière différenciée selon les parcelles concernées :

- Elle ouvre partiellement cette zone à l'urbanisation, sur les parcelles AC87 et AC 88, qui sont reclassées en zone 1AUa.
- En parallèle, suite à une demande émise au cours de l'enquête publique, qui a reçu un avis favorable du Commissaire Enquêteur, la parcelle AC 86 qui faisait partie de la zone 2AUa au PLU de 2017, est fermée à l'urbanisation et reclassée en zone Na, dans le prolongement de la zone naturelle adjacente.

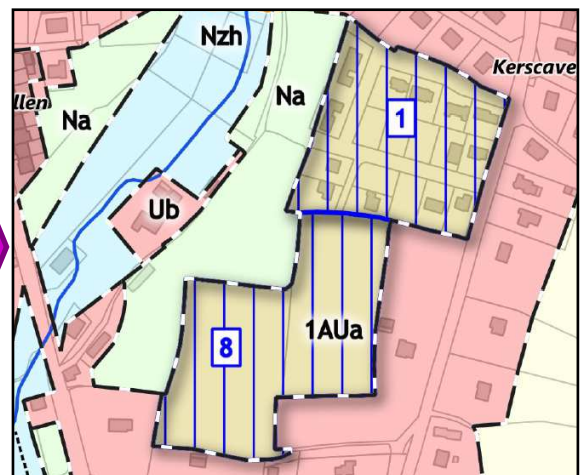
► La modification du règlement graphique

- **Planche B - centre-ouest**

- > Les zone 2AUa « Moulin du Duc Sud au PLU approuvé devient dans le PLU modifié, en partie Ouest, une zone 1AUa (parcelles AC 87 et AC 88) où est défini un secteur d'OAP (OAP n°8) et, en partie Est (parcelle AC 86) une zone Na



Au PLU approuvé ⁽¹⁾



Au PLU modifié ⁽¹⁾

⁽¹⁾ le patrimoine paysager (haie, petit patrimoine) présent sur le plan du PLU approuvé n'apparaît plus sur le règlement graphique du PLU modifié, où il est reporté sur l'annexe spécifique « Paysage et patrimoine » (cf X de cette section)

B. Justification de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUa « Moulin du Duc Sud »

1. Contexte et objectifs

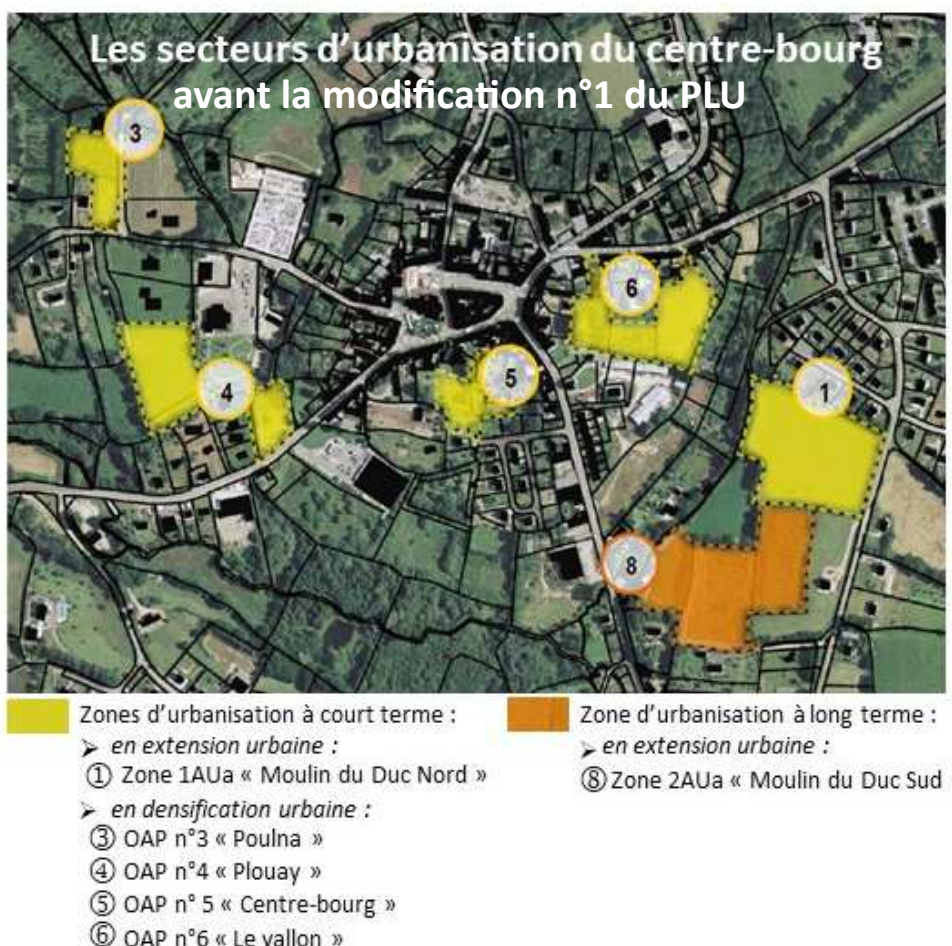
Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bubry a été approuvé le 28 avril 2017.

Ce PLU énonce pour la période 2017-2027 un objectif ambitieux de réduction de la consommation d'espace (de plus de 50%) par rapport à décennie précédente, avec un développement urbain qui s'appuie autour des 2 bourgs de la commune : le centre-bourg, pôle principal et Saint-Yves, pôle secondaire.

En particulier, au centre-bourg, plusieurs projets structurants sont inscrits au PLU pour conforter l'offre en logements et en équipements, avec :

- des secteurs en densification encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP n°3 à 6 du PLU),
- un secteur d'extension urbaine situé à l'est du bourg, qui se subdivise en :
 - une zone 1AUa de 1,25 ha sur sa partie Nord, (zone 1 AUa « Moulin du Duc Nord »), faisant l'objet de l'OAP n°1 du PLU (OAP n°6),
 - une zone 2AUa de 2 ha sur sa partie Sud (zone 2AUa n°8 « Moulin du Duc Sud »).

Pour concrétiser ces projets et soutenir la mise en œuvre des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lorient Agglomération, la commune met en œuvre une politique d'acquisitions foncières et réalise des lotissements communaux. Pour favoriser des opérations de densification en centre-bourg, des acquisitions foncières ont été réalisées sur les secteurs d'OAP en densification, en privilégiant les acquisitions à l'amiable. La commune a notamment acquis la partie sud-est du foncier sur l'OAP « Plouay ». Elle a fait intervenir l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Bretagne pour acheter une grande partie des terrains situés sur l'OAP « Le vallon ». Elle a d'autre part réalisé le lotissement communal de Pont-Castel (21 lots dont 5 logements locatifs sociaux) sur la zone 1AUa « Moulin du Duc Nord », où elle était également propriétaire du foncier.



Cette politique commence aujourd'hui à porter ses fruits et s'est traduite par une augmentation du nombre de permis de construire sur ces dernières années. Elle est jugée indispensable pour contrer la légère baisse démographique que connaît la commune depuis 2014 (population municipale en 2021 : 2 273 habitants contre 2 378 en 2014). En particulier, l'installation de plus de 20 ménages dans le lotissement du Pont-Castel a permis l'arrivée d'une population nouvelle qui se traduira dans les résultats des prochains recensements.

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES



source : Lorient Agglomération—Données ADS

Aujourd'hui, au vu de la réalisation des opérations prévues et de l'avancement des projets en cours sur les emprises du centre-bourg, la commune souhaite ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AUa « Moulin du Duc Sud », sur les parcelles AC87 et AC88 dont elle est propriétaire.

Le lotissement de Pont-Castel



Photo : Lorient Agglomération

2. De l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées

- **Une ouverture à l'urbanisation pour continuer à soutenir une offre en logements accessibles au centre-bourg**

Aujourd'hui, conformément au Projet de d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, la municipalité poursuit une politique de confortation du centre-bourg en logements diversifiés et en équipements.

Concernant les secteurs d'urbanisation à court terme du centre-bourg en OAP ou en zone 1AU inscrits au PLU de 2017 :

- ⇒ **Sur l'OAP « Le vallon »**, une grande partie des parcelles a été acquise par l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Bretagne dans le cadre d'une convention opérationnelle avec la commune.

Aujourd'hui, la commune y a engagé les démarches et études avec Morbihan Habitat pour mettre en oeuvre des projets porteurs d'une offre diversifiée de logements et d'hébergements. D'autre part, la commune a été retenue par l'Etat pour l'implantation sur une autre partie des terrains d'une gendarmerie comprenant un local et 10 logements.

Ces projets augmenteront l'offre en équipements et en logements sur cette OAP en proximité immédiate du centre-bourg. La densité y sera augmentée afin d'atteindre 35 logements à l'hectare sur les parcelles acquises par l'EPF, conformément à la convention opérationnelle.

L'OAP « Le vallon » est donc en cours de mobilisation.

Le terrain d'implantation de la future gendarmerie



⇒ **Sur l'OAP « Plouay »**, la commune a acquis le foncier sur le secteur sud-est de l'OAP. La création d'un lotissement communal de 6 logements y est engagée. Les demandes pour ces terrains à bâtir font pressentir, comme pour le lotissement de Pont-Castel, une commercialisation rapide des lots.

L'OAP « Plouay » est donc en cours de mobilisation.

⇒ **Sur la zone 1AUa Moulin du Duc Nord**, le lotissement communal de Pont-Castel a été entièrement commercialisé entre 2018 et 2022. 21 pavillons sont ou vont être construits sur ce lotissement communal, dont 5 logements locatifs sociaux. La rapidité de cette commercialisation témoigne de l'intérêt des ménages pour l'offre de logement en lotissement communal à Bubry.

L'OAP « Moulin du Duc Nord » a donc été mobilisée.

NB : A noter que, pour des raisons techniques, la suppression de l'OAP Poulna est proposée lors de la modification du PLU (cf III de la présente section)

Au final, au bourg de Bubry, seuls le secteur d'OAP « Centre bourg » et 2 parcelles sur les OAP « Le vallon » et « Plouay » ne font pas encore l'objet de projet.

Bilan sur les secteurs d'urbanisation à court terme du centre-bourg

En surface

	Surface totale	Surface réalisée ou en projet	Taux de surface mobilisée ou en cours de mobilisation
OAP n°6 - "Le vallon"	1,24	1,02	82 %
OAP n°4 - "Plouay"	1,05	0,33	31%
OAP n°5 - "Centre bourg"	0,4	0	0%
Zone 1 AUa "Le Moulin du Duc Nord"	1,25	1,25	100%
Total	3,94	2,6	66%

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

En nombre de logements

	Logements prévus au PLU de 2017	Logements envisagés pour la modification du PLU	Logements réalisés ou en projet	Taux de logements réalisés ou en projet
OAP n°6 - "Le vallon"	18	43	38	88%
OAP n°4 - "Plouay"	18	18	6	33%
OAP n°5 - "Centre bourg"	6	6	0	0%
Zone 1 AUa "Le Moulin du Duc Nord"	21	21	21	100%
Total	63	88	65	74%

En termes de surfaces, sur les emprises foncières disponibles à court terme au centre-bourg (secteurs d'OAP et en zone 1AUa), les possibilités d'urbanisation sont en grande partie réalisées ou ciblées pour des projets à court terme. **Près des 2/3 du foncier (66 %) sont maintenant occupés ou prévus pour ces projets.**

En termes de logements, **près des ¾ des logements envisagés (74%) dans le cadre de la modification du PLU sur ces zones d'urbanisation à court terme sont déjà réalisés ou font l'objet d'un projet.**

Au total, la modification du PLU permet d'augmenter la capacité d'accueil du centre-bourg d'une vingtaine de logements et d'équipements structurants, grâce aux projets sur l'OAP « Le vallon », en proximité immédiate du centre.

Pour continuer à soutenir une offre de logements accessibles aux ménages souhaitant s'installer à Bubry, la commune n'exclut pas de poursuivre l'acquisition à l'amiable d'autres terrains sur les OAP du centre-bourg. Mais les propriétaires ne sont actuellement pas vendeurs et les efforts financiers récents de la commune ne permettent pas de l'envisager à court terme.

La commune est propriétaire du foncier sur 2 parcelles (AC87 et AC 88) sur la zone 2AUa « Moulin du Duc sud ».

Cette maîtrise foncière est un atout pour pouvoir continuer à proposer une offre en lotissement communal et en logement social dans les années à venir, ce qui motive aujourd'hui l'utilité de l'ouverture partielle à l'urbanisation partielle de cette zone 2AUa sur ces 2 parcelles communales

➤ **Une ouverture à l'urbanisation qui respecte les objectifs de réduction de consommation d'espace issue de la loi Climat et Résilience**

L'article 194 de la loi Climat et Résilience a fixé pour la période 2021-2031 un objectif de réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers (ENAF) par rapport à la période 2011-2021.

Sur Bubry, les données du MOS (Mode d'Occupation du Sol), défini comme référence en Bretagne, indiquent que la consommation d'ENAF pour la période 2011-2021 a été de 10,3 hectares.

Selon ces mêmes données, la réalisation de l'ensemble des OAP en densification et des zones d'extension urbaines 1AU et 2AU prévues par le PLU générerait à partir de 2021 une consommation d'ENAF d'environ **3,2 ha**.

L'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUa « Moulin du Duc » Sud est donc compatible avec l'objectif fixé par la loi Climat et Résilience sur la consommation d'ENAF.

Consommation potentielle d'ENAF à partir de 2021

	Surface totale (ha)	Surface consommée avant 2021	Surface potentiellement consommée à partir de 2021	
			Totale	dont ENAF
OAP 6 - Le vallon	1,24	0	1,24	0
OAP 4 - Plouay	1,05	0	1,05	0,7
OAP 5 - Centre bourg	0,4	0	0,4	0
Zone 1AUa Moulin du Duc (Nord)	1,25	1,25	0,0	0
Zone 1AUa Saint Yves Nord	1	0	1,0	0,9
Zone 2AUa Moulin du Duc Sud	1,6	1,6	1,6	1,6
Zone 2AUa Saint-Yves Sud	0,4	0	0,4	0
Consommation prévisionnelle d'ENAF du PLU modifié envisagé				3,2 ha

3. De la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone

Le projet est réalisable dans cette zone qui se situe en continuité d'urbanisation du bourg de Bubry, avec des réseaux qui peuvent être mis en place. La zone est intégrée au zonage d'assainissement collectif des eaux usées et au zonage pluvial de la commune. Un accès des véhicules à la zone est garanti au nord par une voirie en attente débouchant du quartier récent de Pont Castel et un accès potentiel existe au sud à partir d'un chemin existant.

Les 2 parcelles concernées consistent aujourd'hui en une étendue herbue dégagée et n'accueille pas de zone humide. Des haies bocagères sur les limites de parcelles constituant l'OAP sont présentes et leur préservation devra être prise en compte dans les OAP et l'aménagement du futur lotissement.

Au regard de ces justifications, la modification n°1 du PLU ouvre partiellement à l'urbanisation la zone 2AUa de Moulin du Duc Sud sur les parcelles AC 87 et AC 88, en les classant en zone 1AUa d'urbanisation à court terme, et accompagne cette ouverture à l'urbanisation par une Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

C. Orientation d'aménagement et de programmation

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation n°8 est définie sur le secteur classé en 1AUa par la modification n°1 du PLU.

En compatibilité avec le SCOT et le PLH, la densité y sera au minimum de 17 logements à l'hectare, avec un nombre de logements attendus de 28. Selon les modalités du PLH, 20% de logements locatifs sociaux permettront d'y créer 5 à 6 logements locatifs sociaux (LLS).

L'insertion du nouveau quartier dans son environnement urbain et naturel est un des objectifs majeur sur ce site aux qualités paysagères indéniables, liées notamment à la proximité d'un vallon boisé et à la présence de haies bocagères plantées de grands arbres.

Vue sur les terrains de la zone « Moulin du Duc Sud »



Photo: Lorient Agglomération

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

Une articulation de l'opération autour d'un noyau s'inspirant du hameau traditionnel est ainsi à rechercher.

Les haies présentes sont identifiées au PLU approuvé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Conformément aux préconisations de l'évaluation environnementale, l'OAP y instaure de surcroît :

- une protection règlementaire, en préservant une bande de 10 m non constructible de part et d'autre de la haie,
- une protection foncière sur la haie la plus intéressante qui longe à l'ouest les parcelles AC 87 et AC 88, où, au sein des 10 m non constructibles, une bande de 3 m ne pourra être incluse dans les lots cessibles.

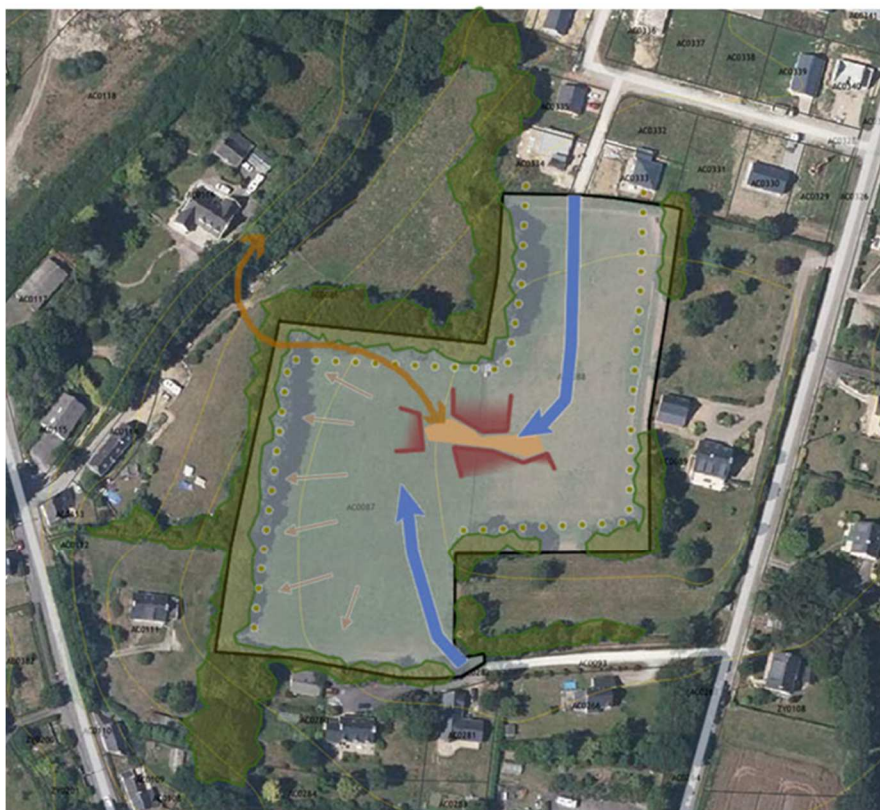
Une gestion intégrée des eaux pluviales, à la parcelle et à l'opération, devra également viser à minimiser au maximum les rejets et la création de canalisations nouvelles, afin d'éviter la création d'un ouvrage de rétention-infiltration en point bas. La capacité d'infiltration des sols, la présence de talus et la topographie sont des atouts importants du site, sur lesquels s'appuyer pour atteindre ces objectifs. L'aménagement de la voirie doit aussi le favoriser, avec des noues à créer en bordure de voie et des revêtements de stationnement perméables.

L'aménagement doit en outre générer une circulation apaisée sur une voirie partagée entre automobiles et usagers des modes doux (piétons, vélos...). Elle n'excédera pas 5 m en largeur et ménagera au cœur de l'opération des décrochements, des élargissements et des rétrécissements, favorables à une zone de rencontre matérialisée au sol par des revêtements différenciés ainsi qu'à des espaces à l'écart de la circulation, propices par exemple aux jeux des enfants.

► La modification des OAP

Une OAP n°8 « Moulin du Duc Sud », dont le schéma et les préconisations d'aménagement sont présentés ci-après, est ajoutée aux OAP du PLU :

Le schéma d'aménagement de l'OAP



bande de protection de 10m autour des arbres existants



principe d'accès et desserte (largeur 5m max)



principe de cheminement vers le chemin de randonnée existant



logement social : création en partie haute d'un esprit «coeur de hameau» ; la rue se dilate en une zone de rencontre, des maisons compactes structurent l'espace



découpage des terrains à bâtir dans le sens de la pente naturelle

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

- Destination de l'OAP : habitat
- Densité minimum de l'opération = 17 logements/ha.
- Programmation de 20 % minimum de logements locatifs sociaux
- L'opération doit s'articuler, en topographie haute, autour d'un noyau dont l'organisation s'inspire du hameau traditionnel. Il est composé de maisons groupées accueillant des logements locatifs sociaux réalisées par un bailleur et garant d'une cohérence d'ensemble. Ces maisons s'organisent autour d'un morceau de voirie qui se dilate ou rétrécit, dont le revêtement de sol matérialise une zone de rencontre où le piéton a la priorité, et qui ménage des espaces à l'écart de la circulation favorables par exemple aux jeux des enfants.
- Le découpage des lots à bâtir doit aboutir à des lots plus longs que larges.
- Afin d'optimiser l'aménagement des lots et garantir une harmonie entre voisins, le découpage des lots, la création de zones constructibles et de mitoyenneté obligatoire doit permettre de limiter les zones de constructibilité, systématiser et optimiser les zones de jardins d'un seul tenant, et empêcher les effets d'ombre portée d'une maison sur l'autre et sur la partie la mieux exposée du jardin voisin, en prenant en compte également les maisons existantes sur les terrains limitrophes.
- La densité, la forme et le volume du bâti doivent favoriser une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- Les accès au site sont matérialisés sur le schéma. Les voiries qui les prolongent doivent être limitées à 5 m de large et être partagées.
- Une jonction piétonne doit être prévue entre le site et le chemin de randonnée existant à l'ouest. Ce sentier doit préserver la continuité et le bon état du talus entre les parcelles AC87 et AC86, par exemple par l'installation d'un franchissement en bois (petit escalier...).

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- Dans le règlement du PLU, plusieurs talus et alignements d'arbres font l'objet de prescription en vue de leur préservation. Afin de préserver strictement le talus arboré dense situé à l'ouest et le talus situé à l'est, une bande de 10 m à partir du fût des arbres doit être préservée de toute construction ou aménagement maçonnés. Au niveau du talus situé à l'ouest, au sein de cette bande de 10 m, une bande de 3 m à partir de la haie ne peut être intégrée dans les lots cessibles.

- En matière de gestion des eaux pluviales :

- o Une gestion intégrée des eaux pluviales doit être prévue à la parcelle et à l'opération, afin de minimiser au maximum les rejets et la création de canalisation. La création d'un ouvrage de stockage/infiltration des eaux pluviales au point bas est à éviter

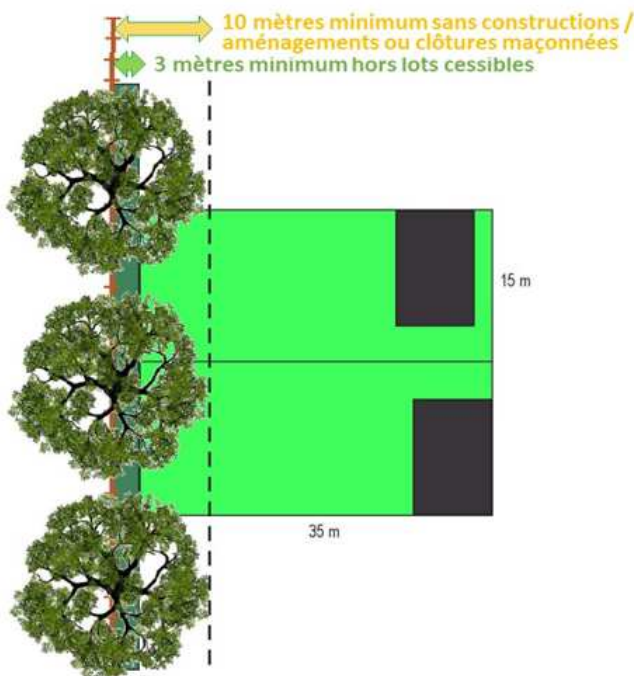
Les atouts importants du site, en particulier la capacité d'infiltration des sols, la présence de talus et la topographie, sont à utiliser pour atteindre ces objectifs. Les bandes de protection le long des talus boisés participent ainsi à l'infiltration des eaux pluviales en gérant le trop-plein à l'échelle de l'opération.

(voir aussi article 17 des dispositions générales du règlement écrit et le zonage pluvial dans les annexes du PLU).

- o La voirie interne doit être doublée de noues ; les accès carrossables aux lots à bâtir doivent être groupés au maximum afin de limiter les interruptions le long des noues.
- o Les stationnements doivent être réalisés en matériaux perméables.

- Les clôtures doivent être réalisées sous forme de haies végétales, poteaux bois ou autres éléments naturels, grillage, ou combinaison de ces éléments, à l'exclusion d'éléments maçonnés (murets..).

Schéma de principe pour la protection des haies bocagères



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SURFACE TOTALE (Ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS ATTENDUS
1,6	Environ 28

II. MODIFICATION DE L'OAP n°6 « LE VALLON »

L'OAP « Le vallon » s'étend sur 1,1 ha, immédiatement à l'est du centre du bourg.

Du fait de cette situation privilégiée, la commune a œuvré depuis le PLU de 2017 pour valoriser ce secteur. Le site fait désormais l'objet d'une maîtrise foncière publique sur une grande partie de sa surface. Quatre parcelles du site ont en effet été acquises en 2019 par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, avec une convention opérationnelle passée entre l'EPF et la commune. Seule la parcelle centrale reste privée.

D'autre part, Bubry a été choisie en octobre 2023 par décision de l'Etat pour l'implantation d'une nouvelle gendarmerie, qui s'implantera sur la partie Ouest de ce secteur d'OAP. D'autres projets sont à l'étude avec Morbihan Habitat (hébergements, logements locatifs sociaux...) sur la partie Est de ce secteur.

L'évolution des projets depuis le PLU de 2017 implique de modifier certaines dispositions de l'OAP :

- ⇒ la destination du secteur évolue pour pouvoir **accueillir des habitations** mais aussi **des équipements**,
- ⇒ la **densité minimum** de l'opération est portée à **35 habitations** à l'hectare, afin de respecter les dispositions de la convention opérationnelle avec l'EPF,
- ⇒ le **principe d'une liaison piétonne** entre la voie de desserte interne prévue par l'OAP de ce secteur et l'emplacement réservé n° 2 est ajouté au plan de l'OAP afin de permettre la réalisation future d'un cheminement doux entre le centre-bourg et le lotissement de Pont-Castel,
- ⇒ la **préconisation sur la végétation à conserver** près de l'accès ouest est modifiée pour correspondre à la végétation d'intérêt effectivement présente, qui consiste en un **alignement de 4 charmes**. La conservation de la haie de lauriers palmés, espèce invasive, longeant le mur près de cet accès et incluse dans la « végétation à conserver » du schéma de l'OAP de 2017, n'est pas souhaitable.

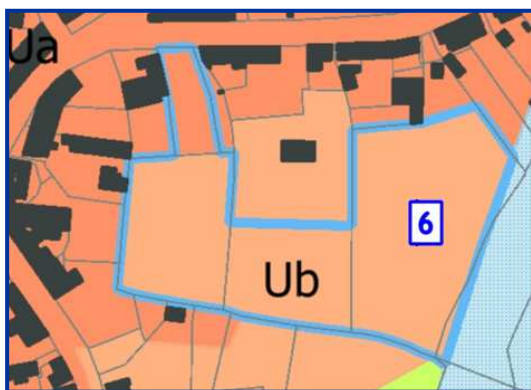
L'alignement de charmes à préserver dans le futur aménagement



A noter que le contour de l'OAP a été légèrement modifié pour inclure l'ensemble des parcelles acquises par l'EPF et corresponde exactement aux limites parcellaires du périmètre de projet.

► La modification du règlement graphique

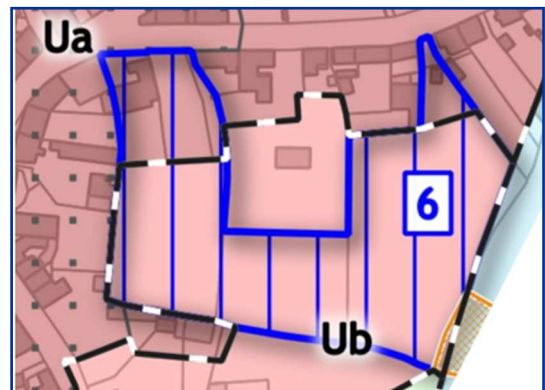
Le périmètre de l'OAP est modifié pour correspondre à celui du projet.



 Secteur d'OAP

Au PLU approuvé

 OAP 6 : Le Vallon



 Secteur d'OAP

Au PLU modifié

► **La modification de l'OAP**

Les principes d'aménagement de l'OAP n° 6 sont modifiés de la manière suivante :

PRINCIPES D'AMENAGEMENT					
<p align="center">FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Destination de l'OAP : habitations et équipement(s). - (1) Densité minimum de l'opération = 35 habitations à l'hectare ou équivalent : pour les projets mixtes, 70 m² d'équipement équivalent à 1 logement. - Programmation de 20 % minimum de logements locatifs sociaux - A minima la moitié de la surface de plancher doit être consacrée au logement. - La maison existante sur la parcelle sur la parcelle AB 127 peut être démolie pour les besoins de l'aménagement. - Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc. - Exposition des façades principales vers le Sud. - Densité, forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant. 					
<p align="center">ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 accès à créer sur la RD2 : accès mutualisé pour les déplacements motorisés et doux. - Accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération et assureront la protection des usagers. - Circulation interne privilégiant les déplacements doux reliant les îlots. - Afin de faciliter l'accès au centre-bourg depuis le secteur de Moulin du Duc, une liaison piétonne continue sur chemin ou voie partagée entre l'accès ouest de l'OAP « Le vallon » et le lotissement de Pont-Castel est à créer. En particulier, une jonction piétonne est à créer au sud-est de l'OAP pour relier la voie partagée de l'OAP et l'emplacement réservé n° 2. 					
<p align="center">INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> - Linéaire arboré de 4 charmes à conserver et à intégrer au projet. - Création d'un espace paysager. - Revêtement perméable pour les cheminements piétons (exemple : stabilisé renforcé,...). 					
<p>La carte illustre le périmètre de l'OAP (dashed red line) et l'emplacement réservé (orange shaded area). Elle indique deux accès principaux (dashed black arrows) et une liaison piétonne (dashed pink arrow). Des alignements d'arbres à conserver sont marqués par des points verts, et un espace paysager à créer est souligné en vert. Une zone humide inventoriée est visible en bleu clair. Des rues comme 'rue de Guéméné', 'rue Dr Troudet' et 'rue de la Libération' sont également indiquées.</p>					
<p align="center">PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>SURFACE TOTALE (Ha)</th> <th>NOMBRE D'HABITATIONS ATTENDUES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td align="center">1,2</td> <td align="center">Environ 43 ou équivalent ⁽¹⁾</td> </tr> </tbody> </table>		SURFACE TOTALE (Ha)	NOMBRE D'HABITATIONS ATTENDUES	1,2	Environ 43 ou équivalent ⁽¹⁾
SURFACE TOTALE (Ha)	NOMBRE D'HABITATIONS ATTENDUES				
1,2	Environ 43 ou équivalent ⁽¹⁾				

III. SUPPRESSION DE L'OAP POULNA

L'OAP n°3 « Poulna » se situe à l'ouest du bourg dans un secteur non desservi par l'assainissement collectif. (cf carte ci-dessous) et marqué par un relief avec dénivelé.

Le PLU de 2017 y prévoyait la réalisation de 8 logements sur 0,5 ha.

Il s'avère que ce secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif et que son raccordement n'est pas programmé à court ou moyen terme.

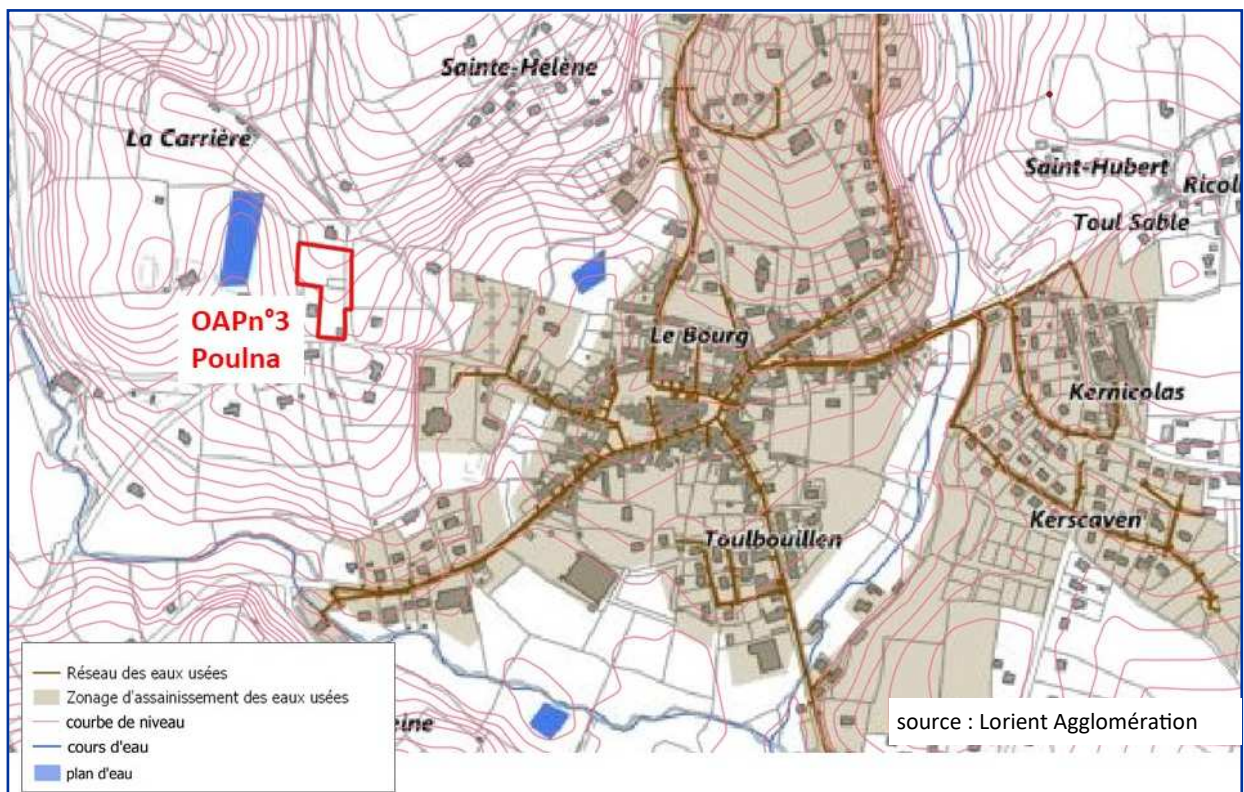
Une forte pente (> à 12%) sépare les terrains de l'OAP du réseau existant rue de Poulna. Un raccordement nécessiterait des infrastructures coûteuses au regard du faible nombre de maisons concernées. Le raccordement de ces terrains au réseau d'eaux usées n'est de ce fait aujourd'hui pas envisagé par l'autorité compétente (Lorient Agglomération).

La municipalité ne souhaite pas un renforcement substantiel de l'habitat dans un secteur non desservi par l'assainissement collectif où la taille limitée des parcelles, induite par la densité prévue, contraint la possibilité d'implanter sur chaque lot un système d'assainissement individuel satisfaisant.

Pour cette raison, l'OAP n°3 « Poulna » est supprimée dans le PLU modifié.

L'OAP Poulna au PLU de 2017,

les zonages et réseaux d'assainissement des eaux usées et le relief



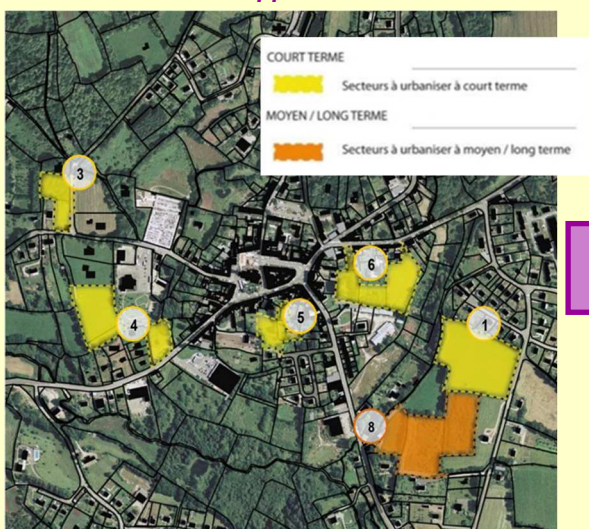
Programmation des aménagements dans le bourg

► Les modifications dans le dossier « OAP » du PLU

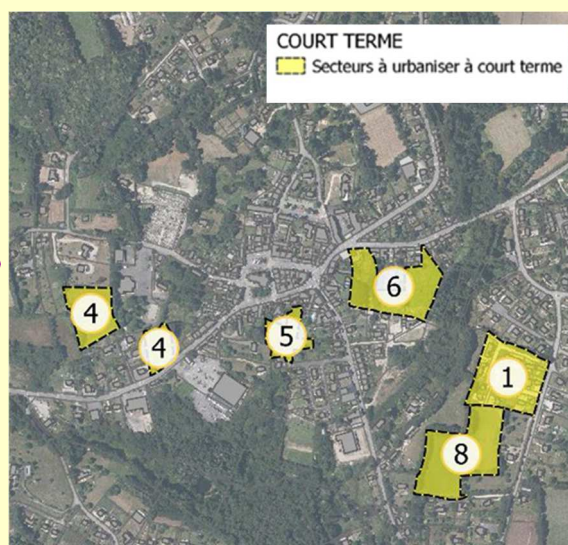
La création de l'OAP sur le secteur de « Moulin du Duc Sud », les modifications apportées à l'OAP « Le vallon » et la suppression de l'OAP Poulna font évoluer la carte et le tableau relatif à la programmation des aménagements du bourg, inclus dans le dossier « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLU (p.6 et 7).

Programmation de l'aménagement dans le bourg de Bubry

Au PLU approuvé



Au PLU modifié

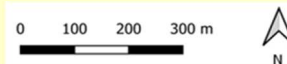


Nom du secteur :

1 – Moulin du Duc nord
3 – Poulna

4 – Plouay
5 – Centre-bourg

6 – Le vallon
8 – Moulin du Duc Sud



La programmation de l'urbanisation reprend l'ordre suivant :

	N° du secteur	Nom du secteur
2.3 Court terme (secteurs avec OAP)	1	Secteur du Moulin du Duc (Nord)
	2	Secteur de Saint-Yves (Nord)
	4	« Plouay »
	5	« Centre Bourg »
	6	« Le Vallon »
	8	Secteur du Moulin du Duc (Sud)
2.4. Moyen / Long terme	B	Secteur de Saint-Yves (Sud)

IV. MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DU PAYS DE LORIENT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Lorient a été approuvé le 16 mai 2018 et modifié le 15 avril 2021, soit postérieurement au PLU de Bubry. Conformément à l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le SCoT, document supra-communal.

Un des objets de la modification n°1 du PLU de Bubry est ainsi la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT. Le PLU doit en effet suivre les préconisations, recommandations ou prescriptions développées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT. L'analyse qui suit démontre cette compatibilité pour chacun d'eux.

A. Analyse transversale du PLU approuvé en 2017

Un site Natura 2000 se situant en partie sur la commune, le PLU inclut une évaluation environnementale.

Rapport de Présentation - Diagnostic

Démographie : diagnostic sur la base des données INSEE, dont les plus récentes datent de 2009 à 2014 (population, logement, vacance).

Contient un diagnostic agricole réalisé à partir des données du Recensement Général Agricole (RGA) de 2010, du Recensement Parcellaire Graphique (RPG) de 2010 et de l'expertise communale. Il identifie notamment les terres agricoles et les sièges d'exploitation.

Diagnostic économique sur la base des données INSEE, dont les plus récentes datent de 2009 à 2013 et qui tient compte de l'existence d'une zone intercommunale d'activités économiques artisanales.

Rapport de Présentation – occupation de l'espace

Analyse de la consommation d'espace entre 1990 et 2000 : p.88 et p. 174.

Contient une étude sur les potentialités de densification : p.28.

Rapport de Présentation – Etat Initial de l'Environnement

Contient une étude des paysages : p.77 à 85 et p.113 à 128.

Contient une étude cartographiée de la trame verte et bleue (continuités, ruptures...) : p.108 à 111.

Contient un inventaire des boisements et du bocage : p.100 à 102.

Recensement des zones humides et cours d'eau (2011 et 2012).

Eaux Usées : zonage d'assainissement des eaux usées actualisé à l'occasion de la révision générale (2016).

Eaux Pluviales : zonage d'assainissement des eaux pluviales réalisé à l'occasion de la révision générale (2017).

Inventaire du patrimoine et d'éléments du petit patrimoine : p.123 à 127.

Justifications et déclinaison réglementaire du projet

> *Axe 1 du PADD : un développement urbain maîtrisé.*

- Accueillir 240 habitants sur la durée du PLU => Besoin en logements estimés à 280 sur la durée du PLU.
- Limiter la consommation d'espace de 50 % par rapport au 10 dernières années.
- Densité minimale de 17 logements/ha pour les nouvelles opérations en extension, à adapter en fonction de leur localisation et du projet envisagé.

> *Axe 2 : Un confortement de l'activité économique, commerciale et touristique.*

Zonage permettant l'extension de la zone intercommunale d'activités artisanales inscrite au SCOT

> *Axe 3 : un maintien et un développement de l'activité agricole.*

Pas de possibilité de construction nouvelle en zones A et N (à l'exception de STECAL).

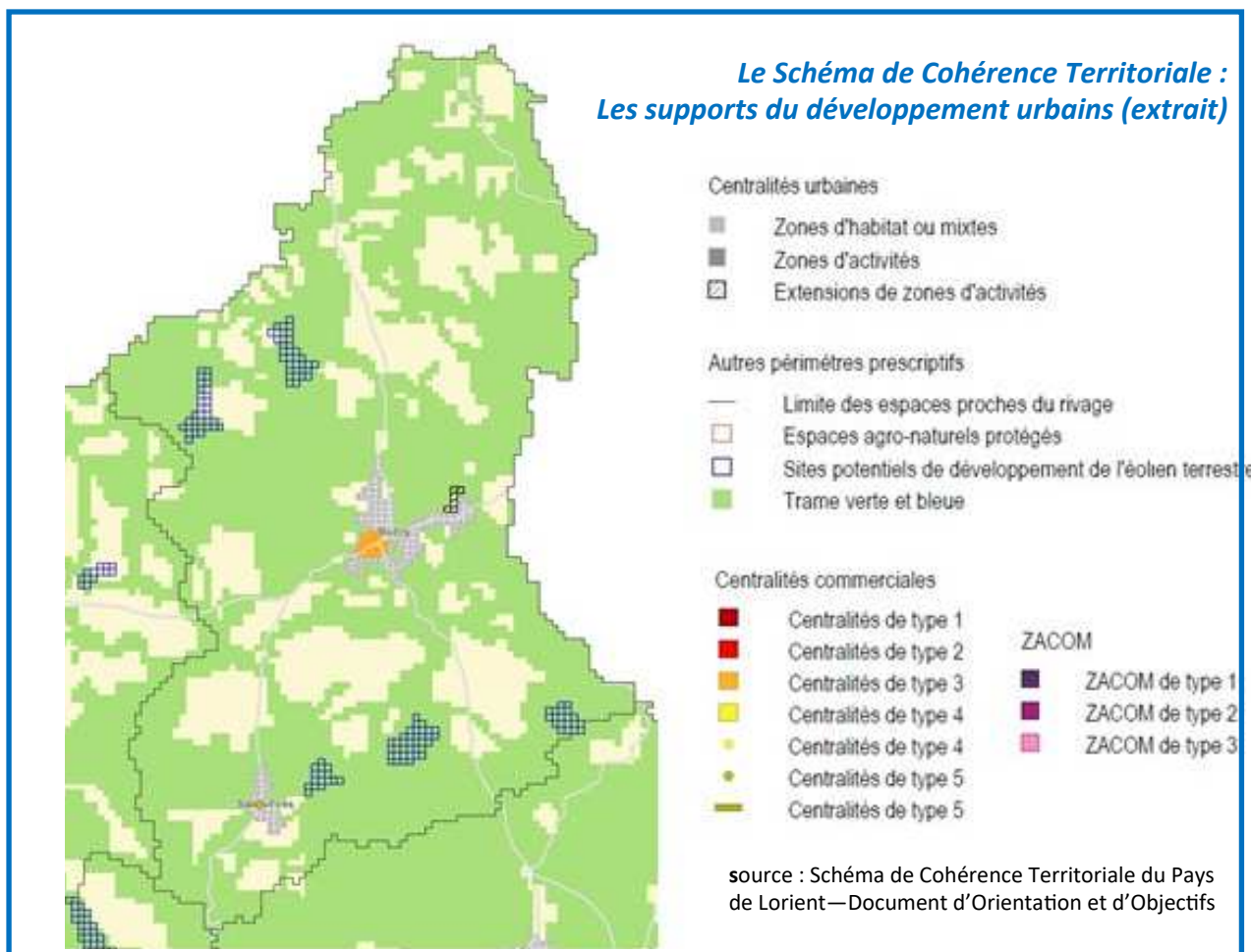
Zonage agricole, intégrant les périmètres de réciprocité de 100 m autour des bâtiments d'élevage.

Recensement de 34 bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant changer de destination.

> *Axe 4 : une organisation et une amélioration des circulations.*

Principes de liaisons douces et de stationnement dans des OAP.

1 emplacement réservé pour création de stationnement.



> *Axe 5 : une préservation et une valorisation des espaces naturels et des paysages.*

Protection des zones humides.

Protection des cours d'eau (zonage N de 35 m sur les abords d'une majorité de cours d'eau).

Prise en compte de la trame verte et bleue (TVB) dans le zonage.

Espaces Boisés Classés (EBC) sur les boisements.

Préservation des haies et talus en tant qu'éléments de paysage.

Identification et préservation des éléments du patrimoine à sauvegarder.

Règlements écrit / graphique

Existence, hors de l'espace urbanisé défini par le SCoT 2018, de 5 STECAL (secteurs de taille et capacités d'accueil limité), dont 4 avec 1 vocation d'habitat et 1 avec une vocation touristique.

Pas de dispositions déclinant les objectifs du PLH.

Pas de centralités commerciales précisées sur le bourg ni sur Saint-Yves.

B. Mise en compatibilité avec le SCoT 2018 du Pays de Lorient

1. Compatibilité au regard des objectifs de développement urbain en centralités

Afin de « renforcer les centralités existantes constituant l'armature urbaine du Pays de Lorient, contenir les extensions urbaines, limiter la création d'infrastructures nouvelles (voiries et réseaux divers), limiter la dispersion de l'habitat et des activités sur les terres agro-naturelles, baser l'organisation des déplacements sur les centralités. » (1.2.1 du DOO), le SCoT identifie pour Bubry les centralités urbaines suivantes, qui constituent les seuls espaces agglomérés constructibles ou susceptibles de faire l'objet d'extensions : le bourg et Saint-Yves.

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

En dehors des centralités urbaines identifiées par le SCoT, et des possibilités exceptionnelles de STECAL, le PLU adopte un zonage Agricole ou Naturel conforme aux dispositions du code de l'urbanisme.

1.1. Développement urbain à partir des centralités

A Bubry, le bourg et Saint-Yves sont identifiés comme centralités urbaines par le SCoT. Les zones d'extension accueillant habitat, équipements et services sont délimitées exclusivement en continuité de ces centralités.

La présente modification ne modifie pas les zonages des zones urbaines ou à urbaniser.

Le PLU modifié est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

1.2 Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée

En sus des centralités délimitées et faisant l'objet d'un zonage U, le PLU identifie 4 STECAL dédiés à l'habitat qui permettent de densifier 4 hameaux structurants existants, en compatibilité avec le SCoT du Pays de Lorient : il s'agit de Poulven, de la Salette-Locqueltas, de Kerbris et de Kernouzic (Rq : le 5ème STECAL au Moulin de Coëtdiquel correspond à un site touristique et d'hébergement existant). Les périmètres Ah délimités et les règles du PLU (implantation, hauteur, aspect extérieur...) permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement, dans le respect du caractère naturel, agricole ou forestier des lieux. Au lieu-dit La Salette-Locqueltas, des règles architecturales plus restrictives ont été définies au sein d'un sous-secteur Aha afin de maintenir son caractère patrimonial.

Ces 4 STECALs revêtent un caractère exceptionnel au regard du nombre total de hameaux et écarts qui parsèment le territoire rural à Bubry. La présente modification ne modifie pas ces périmètres de STECAL en Ah.

Le PLU modifié est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

2. Compatibilité au regard des objectifs de consommation d'espace énoncés par le SCoT

Le SCoT donne, pour la commune de Bubry, une enveloppe foncière maximum en extension urbaine de 10 ha d'ici 2037. Les extensions de zones d'activités communautaires prévues par le SCoT ne sont pas comptabilisées dans cette enveloppe.

Les secteurs d'extension urbaine prévus par le PLU s'étendent sur 4,78 hectares. La consommation d'espace ayant été estimée à environ 15 ha sur la décennie précédente, le PLU respecte l'objectif du SCoT de diminuer d'au moins 30 % la consommation d'espace à l'horizon 2037.

Le zonage d'extension urbaine n'est pas modifié par la modification n°1 du PLU.

L'extension urbaine prévue par le PLU modifié est donc compatible avec l'enveloppe foncière maximum définie par le SCoT à l'horizon 2037 pour la commune de Bubry.

La consommation d'espace prévue au regard de la loi Climat et Résilience

La consommation réelle d'espace induite par le PLU modifié de Bubry est par ailleurs compatible avec la trajectoire de réduction d'environ 50 % de la consommation d'ENAF entre les décennies 2011-2021 et 2021-2031, fixée par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Concernant la consommation d'espace qui sera potentiellement induite par l'habitat et les activités compatibles en OAP et en zones AU, la démonstration en est faite en p.11 du présent dossier : elle sera au maximum de 3,2 ha à l'horizon 2031. S'y ajoute la consommation d'ENAF prévisible en zone U hors OAP: elle est estimée à 0,8 ha sur la zone UI du PLU, qui accueillera un EHPAD et une salle de sport.

Soit un total de 4 ha pour les projets d'habitat, d'équipements et activités compatibles, largement inférieur à une trajectoire de réduction de 50 % qui permettrait de consommer 5,2 ha sur la décennie 2021-2031 ; ceci au regard du MOS, qui comptabilisait 10,3 ha entre 2011 et 2021.

Quant à la consommation d'espace induite par l'extension de la zone d'activité de Kerlévic, estimée à 6,6 ha, il est précisé que, cette ZA étant d'intérêt communautaire, elle est à comptabiliser à l'échelle de Lorient Agglomération et ne peut être imputable en totalité à la consommation communale de Bubry.

Au regard du différentiel entre la consommation prévue d'ENAF de 4 ha pour les projets d'habitat, d'équipements et activités compatibles, et la consommation possible au regard du MOS de 5,2 ha, on peut considérer que la consommation d'espace totale, même si elle était grevée par une partie de consommation d'espace en zone d'activités, reste globalement compatible avec la trajectoire ZAN.

3. Compatibilité au regard des objectifs de production de logements, d'intensification urbaine et de densité

3.1. Objectifs de production de logement du SCoT

Dans le SCoT (1.2.7 du DOO), les pôles relais de proximité de Bubry et Pont-Scorff assurent, d'ici 2037, 5% des objectifs de production de 25 600 logements prévus, soit environ 1 280 logements.

Le PLU de Bubry participe de cet objectif pour la période 2017-2027 à hauteur de 280 logements.

Le PLU est ainsi compatible avec l'objectif global de production de logement du SCoT jusqu'en 2037.

3.2. Ratio densification-extension

Le SCoT détermine pour Bubry une part de la production de logements à réaliser en intensification urbaine ou renouvellement urbain de 50 % au minimum. (1.2.5 du DOO). Les bâtiments issus du changement de destination d'un bâtiment existant (BIA) sont compatibles dans cette part, quelle que soit leur localisation.

> Le potentiel en intensification urbaine et renouvellement urbain est ainsi constitué dans le PLU modifié :

- ⇒ les OAP en densification accueilleront **67 logements**,
- ⇒ en zone UI, l'EHPAD en projet accueillera **20 hébergements** supplémentaires,
- ⇒ **2 BIA ont été réhabilités** depuis 2017 et **38 BIA** sont inscrits dans le PLU modifié, soit **40 bâtiments** qui ont ou sont susceptibles de changer de destination

Le potentiel en intensification urbaine et renouvellement urbain est ainsi de **127 logements**, sans compter les constructions nouvelles potentielles en zones U (environ 2 permis de construire par an depuis l'approbation du PLU).

> Concernant le **potentiel de logements en extension urbaine**, **73 logements** sont prévus dans les zones AU.

La part d'au moins 50 % de la production de logements en intensification urbaine ou en renouvellement urbain que le SCoT préconise à Bubry est donc respecté par le PLU modifié.

Nota : - dans le diffus, le PLU estime le potentiel de construction dans les STECAL à 14 logements.

- la loi Climat et Résilience rend caduque la distinction entre densification et extension urbaine, qui sont substitués par des objectifs relatifs à la consommation d'ENAF et d'artificialisation.

3.3. Objectifs de production de logements locatifs sociaux

Le SCoT retranscrit par ailleurs les objectifs du PLH de Lorient Agglomération en terme de production de logements locatifs sociaux (LLS). Pour la période 2024-2029, la fiche action 11 du PLH fixe pour la commune de Bubry un taux de 20 % de logements locatifs sociaux familiaux, qui s'impose pour toute opération de plus de 10 logements. Un objectif de 8 logements locatifs sociaux familiaux à réaliser sur la durée du PLH (6 ans) est énoncé.

Aujourd'hui, la commune a engagé des études avec Morbihan Habitat pour mettre en oeuvre la réalisation de logements sociaux sur l'OAP du Vallon. D'autre part, 5 à 6 logements locatifs sociaux sont prévus sur l'OAP « Moulin du Duc Sud ». Les principes d'aménagement de ces 2 OAP y prévoient la réalisation de 20 % de LLS.

Les projets de logements locatifs sociaux sur ces 2 OAP permettent donc de remplir les objectifs du PLH.

Le PLU modifié est compatible avec les objectifs chiffrés du SCoT et du PLH en terme de production de logements locatifs sociaux.

> *En matière de production de logements locatifs sociaux, un article 18 « Diversité de l'habitat » est ajouté dans les dispositions générales du règlement écrit, en compatibilité avec PLH de Lorient Agglomération. (cf ci-après : la modification du règlement écrit).*

3.4. Objectifs de densité

Le SCoT énonce enfin des objectifs de densités minimum pour les opérations de logements, à traduire en particulier au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation des PLU (1.2.5 et 1.2.6 du DOO).

Ces objectifs sont retranscrits dans le PLH de Lorient Agglomération qui précise que, sur Bubry, les opérations doivent respecter les densités minimales suivantes :

- ⇒ en centralité urbaine : 35 logements/ha minimum,
- ⇒ en zone urbaine, hors de la centralité urbaine : la densité imposée est égale à celle constatée sur les quartiers environnants, augmentée de 30%,
- ⇒ en extension urbaine : 17 logements/ha.

Sur le bourg de Bubry :

- ⇒ le **secteur de centralité urbaine** correspond à la zone Ua du PLU,
- ⇒ **sur les OAP en densification du bourg** : ces OAP ne se situent pas en cœur de centralité, mais sur sa périphérie. Sur le bourg de Bubry, la densité moyenne sur les secteurs résidentiels des zones Ua et Ub est de 12,3 logements à l'hectare : la densité qui doit s'appliquer sur les OAP en densification en compatibilité avec le SCoT et le PLH est donc au minimum de 16 logement/ha. Avec une densité de 15 logements/ha sur l'OAP « Centre-bourg », 17 logements/ha sur l'OAP « Plouay » et de 35 habitations/ha sur l'OAP « Le vallon », le PLU modifié respecte les objectifs du SCoT et du PLH.
- ⇒ **sur les extensions urbaines** : le PADD du PLU prévoit une densité minimale de 17 logements/ha pour les nouvelles opérations et cette densité minimale de 17 logements/ha a bien été définie dans les OAP des secteurs d'extension urbaine à court terme du PLU approuvé, c'est-à-dire l'OAP « Moulin du Duc Nord » (déjà réalisée) et l'OAP « Saint-Yves Nord ». L'OAP créée sur le secteur « Moulin du Duc Sud » par la modification du PLU prévoit également une densité de 17 logements/ha.
- > *Les objectifs du SCOT et du PLU en matière de densité sont retranscrits dans l'article 18 « Diversité de l'habitat » (cf ci-après la modification du règlement écrit)*

Le PLU modifié est donc compatible avec les objectifs du SCoT et du PLH en matière de densité.

► La modification du règlement écrit

L'article suivant est ajouté dans les Dispositions générales du Règlement Ecrit :

• **Titre 1 : Disposition générales**

Article 18 – Diversité de l'habitat

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2024-2029 s'articule autour de 4 orientations et 11 objectifs, à l'intérieur desquelles figurent les actions suivantes :

• **Production de logement locatifs sociaux**

La fiche-action n°11 du PLH de Lorient Agglomération « Une offre équilibrée de logements locatifs sociaux sur le territoire » fixe pour la commune de Bubry un objectif minimum de création de 8 logements locatifs sociaux pour la période 2024-2029.

Afin de permettre la réalisation de cet objectif, la création de logements sociaux est notamment programmée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°6 « Le Vallon » et n°8 « Moulin du Duc Sud ».

• **Objectifs de densité de logements :**

La fiche-action n°9 du PLH 2024-2029 de Lorient Agglomération « Une diversité d'habitats qui conjugue sobriété et cadre de vie » rappelle les objectifs minimums de densité pour chaque commune, issus du SCoT.

Ainsi, à Bubry, toute opération de construction de plus de 10 logements doit respecter une densité minimum :

- en cœur de centralité (zone Ua) : au minimum 35 logements/ha
- en extension urbaine (zones 1AU à vocation d'habitat) : au minimum 17 logements/ha.
- en zones Ub : la densité imposée est au minimum égale à celle constatée sur les quartiers environnants, augmentée de 30%.

Un projet dont la densité est très supérieure à ces seuils et qui ne permet pas d'assurer une bonne insertion dans son environnement immédiat ou de proposer un cadre de vie en accord avec l'identité de la commune pourra être refusé.

4. Compatibilité au regard des objectifs en matière de zones d'activités

Le SCoT stipule que : « La création d'emplois est un objectif majeur du SCoT du Pays de Lorient. Pour y contribuer, il est indispensable de disposer de foncier économique à la fois adapté aux besoins des entreprises concernées et disponible en nombre suffisant. »

Il prescrit que : « A l'horizon 2037, 24 nouveaux sites d'activités seront créés. Ils sont destinés aux besoins des entreprises industrielles, de construction, artisanales, logistiques, de services aux entreprises et toutes entreprises fortement consommatrices d'espaces par la nature de leur activité. La très grande majorité de ces sites (19/24) constituent des extensions de ZA existantes.

[Parmi eux] la zone de Kerlevic (Bubry), pour environ 6 ha (extension). » (1.3.4 du DOO)

La zone Ui du PLU permet d'étendre la zone d'activités actuelle sur environ 6,6 ha, répondant ainsi à cette prescription du SCOT. Cette zone n'est pas impactée par la présente modification de PLU.

Le PLU modifié est compatible avec le SCoT au regard des objectifs en matière de zones d'activités.

5. Compatibilité au regard des objectifs en matière d'activité commerciale énoncés par le Document d'Aménagement Commercial et Artisanal (DAAC) du SCoT







5.1. Centralités commerciales identifiées au DAAC

Le DAAC du SCoT du Pays de Lorient identifie et hiérarchise des centralités commerciales (dans les bourgs et les centres-villes notamment), ainsi que des Zones d'Activités Commerciales ou ZACOM, souvent en périphérie des espaces agglomérés.

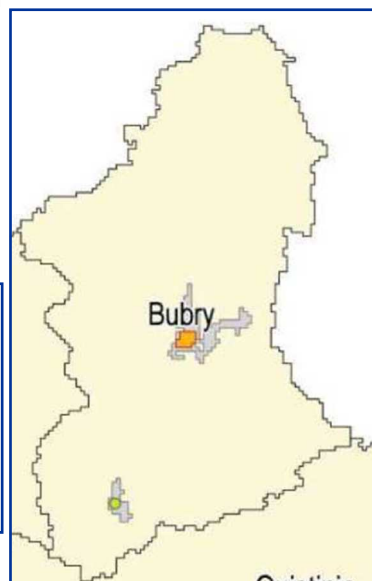
Le SCoT identifie ainsi 2 centralités commerciales à Bubry :

- ⇒ une centralité commerciale de type 3, au niveau du bourg de Bubry,
- ⇒ une centralité commerciale de type 5, à Saint-Yves.

Les centralités commerciales définies par le SCOT à Bubry

	centralité commerciale de type 1
	centralité commerciale de type 2
	centralité commerciale de type 3
	centralité commerciale de type 4
	centralité commerciale de type 4
	centralité commerciale de type 5

source : SCOT – Document d'Orientations et d'Objectifs



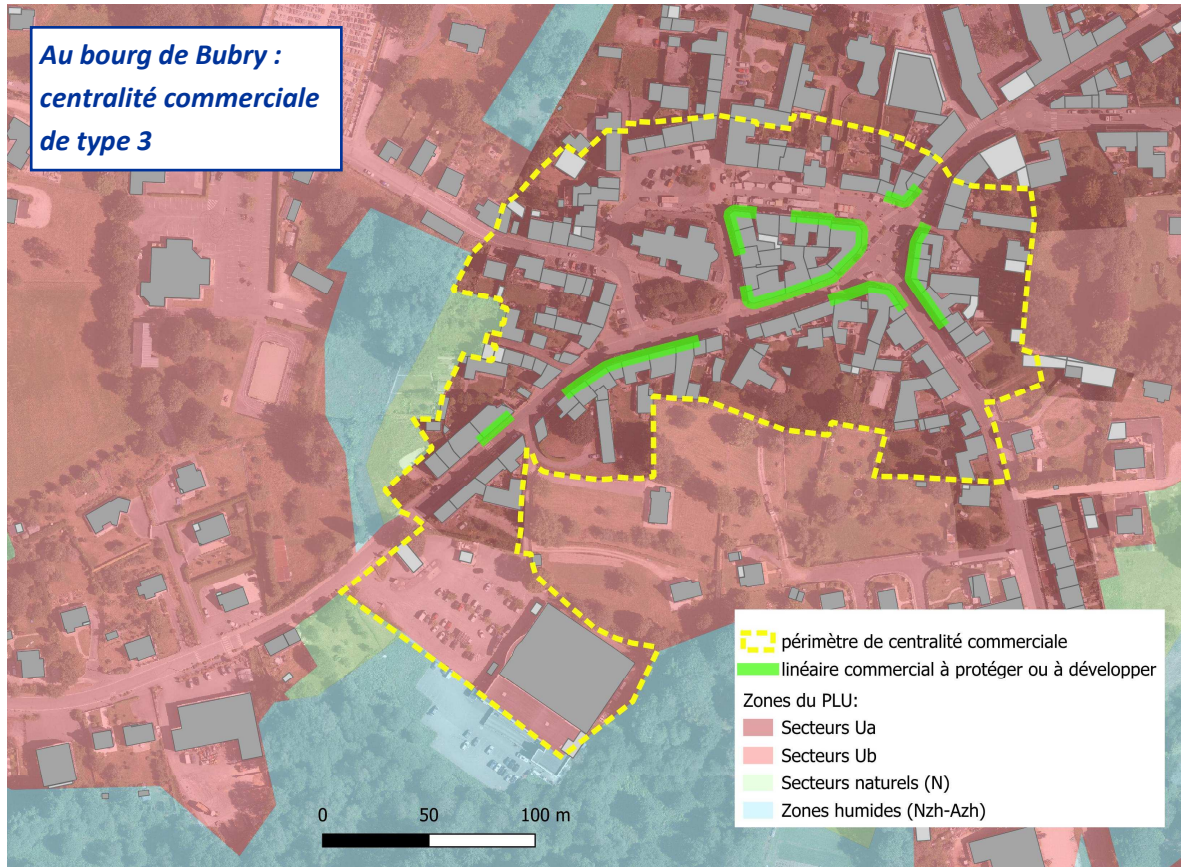
Au sein de ces périmètres, qu'il appartient au PLU de délimiter précisément, des dispositions particulières s'appliquent, permettant par exemple d'implanter de nouveaux commerces. A contrario, hors de ces périmètres, des dispositions plus restrictives s'appliquent afin de ne pas fragiliser ou 'diluer' les tissus commerciaux existants des centralités.

> Pour rendre le PLU compatible avec le SCoT, la présente modification prévoit de :

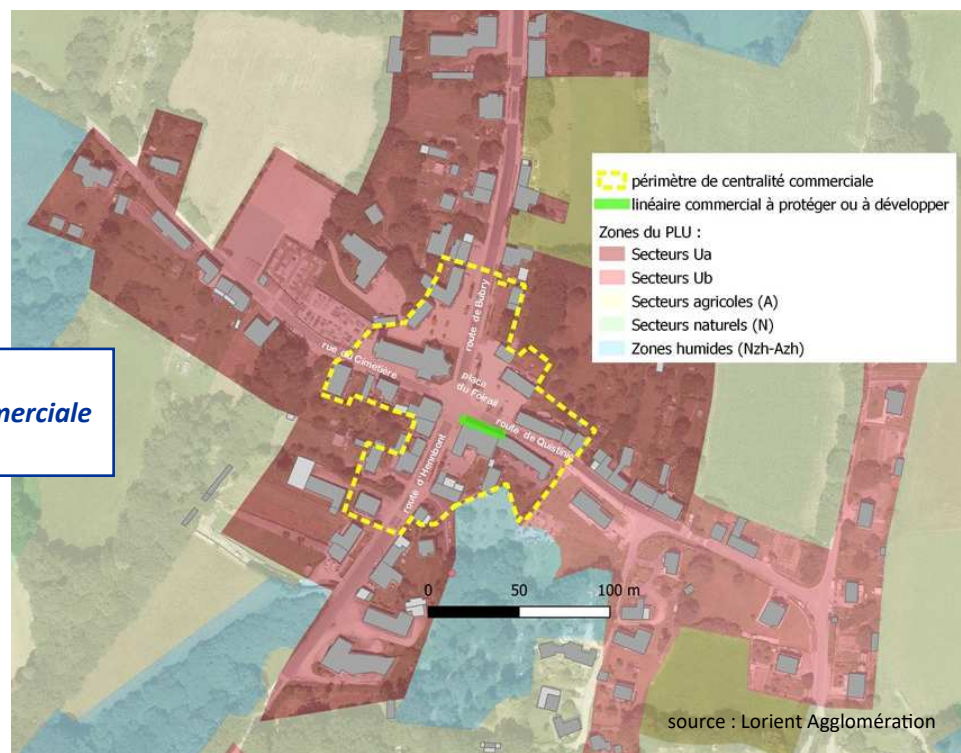
- dans le Règlement Graphique, délimiter par une trame graphique :
 - la centralité commerciale de type 3 du bourg de Bubry,
 - la centralité commerciale de type 5 à Saint-Yves ;
- d'assortir ces périmètres de dispositions écrites transposant les prescriptions du SCoT, par la création d'un article 20 des dispositions générales du règlement écrit.

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

La délimitation par le PLU modifié des centralités commerciales et linéaires commerciaux



A Saint-Yves :
centralité commerciale
de type 5



5.2. Protection des rez-de-chaussée commerciaux

Le SCoT recommande la mise en œuvre de linéaires commerciaux visant à maintenir et à renforcer les continuités commerciales des centres-villes, bourgs et quartiers, en s'appuyant sur l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

- > Une protection de rez-de-chaussée de commerces existants au bourg de Bubry est inscrite par la modification du PLU au règlement graphique (avec la légende « Linéaire commercial à protéger ou à développer ») et implique le respect de l'article 20 introduit dans les dispositions générales du règlement écrit, présenté ci-après.

La place du commerce, où un linéaire commercial est délimité par le PLU modifié



Photo: Lorient Agglomération

► La modification du règlement graphique

- **Bourg de Bubry (planche C centre-est)**

La centralité commerciale de type 3 et le linéaire commercial à protéger ou à préserver sont délimités sur le règlement graphique selon le périmètre et le tracé présentés sur la carte de la page précédente.

- **Saint-Yves (planche D sud-ouest)**

La centralité commerciale de type 5 est délimitée sur le règlement graphique selon le périmètre présenté sur la carte de la page précédente.

► La modification du règlement écrit

L'article suivant est ajouté dans les Dispositions générales du Règlement Ecrit :

- **Titre 1 : Disposition générales**

Article 20 – Organisation de l'activité commerciale

Dans un souci de sobriété foncière et de renforcement des centralités urbaines, le PLU vise à développer une nouvelle organisation commerciale accordant la priorité aux centralités pour l'accueil d'activités commerciales et encadrant le développement commercial en périphérie.

Le PLU distingue donc des centralités commerciales : il en délimite les périmètres et précise les règles d'implantation dans chacune d'elles, en s'appuyant sur le SCoT du Pays de Lorient.

Hors de ces centralités commerciales identifiées par le présent PLU, les nouvelles implantations d'activités relevant des destinations suivantes ne sont pas autorisées : commerce de détail seul ou avec artisanat commercial (boucherie, charcuterie, boulangerie, fleuriste, coiffeur,...), cinéma, drive et point de retrait de marchandises commandées via internet, commerce de gros si activité significative de commerce de détail, points de vente liés à une activité de production

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

(artisanale, agricole, artistique, industrielle...) déconnectés géographiquement des lieux de production.

Les exceptions listées dans le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT, parmi lesquelles l'hôtellerie et la restauration, le commerce automobile et motorcycle, les points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production, **ne sont pas concernées par ces règles.**

Les commerces existants (vacants ou non) à la date d'approbation du SCoT du Pays de Lorient en dehors des centralités commerciales peuvent se développer, **dans la limite maximale de 20 % de leur surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT du Pays de Lorient.**

Les centralités commerciales

Le règlement graphique définit les périmètres des centralités commerciales de la commune.

Ces centralités cumulent en effet plusieurs critères qui leur permettent de constituer le lieu privilégié pour l'implantation du commerce et des marchés :

- une mixité des fonctions : habitat, commerces, équipements et services ;
- une densité d'habitat parmi les plus élevées de la commune ;
- une présence d'espaces publics et de sociabilisation fédérateurs de vie sociale ;
- une localisation au sein des tissus urbains existants.

Centralité de type 3 (bourg de Bubry) : Cette centralité peut accueillir tous types de commerces répondant à toutes les fréquences d'achat, préférentiellement les commerces qui satisfont à la demande locale au-delà de la commune. Tous les équipements commerciaux et cinématographiques y sont autorisés, leurs surfaces de vente ne pouvant excéder 2 000 m².

Les commerces existants à la date d'approbation du SCoT peuvent se développer de la manière suivante :

- si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est supérieure à 1667 m², une croissance dans la limite de 20 % maximum de cette surface initiale est autorisée ;
- si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est inférieure à 1667 m², un agrandissement jusqu'à 2 000 m² est possible.

Centralité de type 5 (Saint-Yves) : Cette centralité peut accueillir tous types de commerces répondant à toutes les fréquences d'achat, préférentiellement les commerces qui satisfont à des besoins quotidiens et de proximité à l'échelle de la commune. Tous les nouveaux équipements commerciaux et cinématographiques y sont autorisés, leurs surfaces de vente ne pouvant excéder 800 m².

Les commerces existants à la date d'approbation du SCoT peuvent se développer de la manière suivante :

- si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est supérieure à 667 m², une croissance dans la limite de 20 % maximum de cette surface initiale est autorisée ;
- si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est inférieure à 667 m², un agrandissement jusqu'à 800 m² est possible.

Protection des rez-de-chaussée commerciaux

Les rez-de-chaussée des constructions repérées au document graphique comme « linéaire commercial protégé » doivent être prioritairement affectés à du commerce ou de l'activité de services ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif, selon les dispositions suivantes :

- ⇒ La transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou de l'activité de services ou un équipement d'intérêt collectif et service public est interdite Cette prescription s'applique aussi lors de

reconstruction ou de réhabilitation lourde, sauf en cas de création de locaux d'accès d'immeuble ;

- ⇒ Le changement de destination de surfaces de bureaux en rez-de-chaussée sur rue en une autre destination que le commerce ou de l'activité de services est interdite ; cette disposition ne s'applique pas en cas de création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6. Compatibilité au regard des objectifs de sécurisation du foncier agricole

6.1. Zones agricoles du PLU

En ayant inscrit des zonages A (agricole) sur des terres identifiées au diagnostic agricole comme à maintenir, la commune participe à la protection de la ressource agricole de son territoire.

6.2. Possibilités d'extension mesurée des habitations en zone agricoles

Les possibilités d'extension mesurée des habitations existantes évoluent dans les zones A et N, en adéquation avec la doctrine de la Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme du Morbihan approuvée en 2020

- > Ces possibilités d'extension sont portées par la présente modification à 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes, sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol, avec en outre des possibilités de construction d'annexes jusqu'à 40 m² et de piscines jusqu'à 60 m², abords compris (cf VII-A de cette section 2).

6.3. Activités de diversification dans le prolongement de l'activité agricole

Le SCoT et l'article L151-11 du Code de l'urbanisme permettent d'autoriser en zone agricole les activités de vente directe sur les sites d'exploitations agricoles (circuits courts), ou de diversification dans le prolongement de l'activité agricole.

- > L'article A2 du règlement écrit est complété afin d'autoriser sans ambiguïté les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Le PLU de Bubry ainsi modifié est compatible avec le SCoT sur ce point.

► La modification du règlement écrit

L'article A2 des dispositions applicables aux zones agricoles est modifié de la manière suivante :

légende : en noir : inchangé ; ~~en rouge barré~~ : supprimé ; en bleu : ajouté

• Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- L'édification des habitations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance rapprochée), dans la limite d'un seul logement par exploitation, quelle que soit la structure juridique de l'exploitation, sous réserves :
 - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation,
 - et que l'implantation se fasse à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti (hameau) ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation.

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation que celles citées ci-dessus.

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

L'implantation de la construction ne doit, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter une gêne pour le développement d'activités de tiers, protégées par la zone.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

- Le local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activités, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m²).
 - Les installations agricoles génératrices de nuisances sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et réglementation sanitaire).
 - Les installations et changements de destination de bâtiments existants, identifiés au document graphique, nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L. 111-3 du Code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
 - Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone pour les bâtiments repérés au document graphique en raison de leur intérêt architectural, historique ou patrimonial.
 - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et restent accessoires à celui-ci, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
 - Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres compatibles avec la vocation de la zone à l'exclusion de toute structure d'hébergement.
 - Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique (notamment les équipements liés à la production d'énergie renouvelable) sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Les équipements liés à la production d'énergie ne devront pas porter atteinte aux grands paysages et aux espaces avoisinants
- (...)
- L'ouverture de carrières est autorisée sous réserve du respect de la législation en vigueur.
 - Les installations de stockage de déchets inertes (ISDI), sous réserve d'en assurer une bonne intégration dans le site.
- (...)

7. Compatibilité au regard des objectifs en matière de transition énergétique

7.1 - Règles générales

La transition énergétique figure au préambule du PADD du SCoT comme élément de cadrage majeur pour l'aménagement du Pays de Lorient et se traduit dans des objectifs sectoriels à la fois pour :

- le bâtiment et sa localisation, qu'il s'agisse de l'habitat ou des activités,

- l'organisation des formes urbaines,
- l'organisation des déplacements.

Le DOO du SCoT prescrit notamment que « les documents locaux d'urbanisme et leurs déclinaisons opérationnelles s'inscrivent dans les objectifs de la loi transition énergétique et sont incités à intégrer une réflexion énergie dans chaque nouveau projet, notamment en lien avec les réseaux énergétiques et les gisements potentiels d'énergies renouvelables.» et mobilise par ses dispositions le PLU comme outil de mise en œuvre de la transition énergétique.

D'autre part, plusieurs dispositions récentes (Loi Climat et Résilience, décrets...) ont introduit une évolution de la réglementation en matière de rénovation thermique ou d'intégration des énergies renouvelables dans les projets d'urbanisme.

- > *Par son parti d'aménagement qui a recentré les possibilités d'urbanisation nouvelle au sein et en proximité immédiate des 2 principaux pôles de la commune (le bourg de Bubry et Saint-Yves), le PLU de Bubry vise à limiter la dispersion de l'urbanisation et à contenir les besoins en déplacements.*
- > *Des dispositions sur l'énergie sont ajoutées dans le Règlement Ecrit, qui concernent l'ensemble des zones, dont les Orientations d'Aménagement et de Programmation.*

► La modification du règlement écrit

Un article 19 « Energie » est ajouté aux Dispositions Générales du Règlement Ecrit.

Les articles 15 relatifs aux performances énergétiques et environnementales du règlement de l'ensemble des zones (sauf 2AU) renvoient à cet article 19 des dispositions générales.

• **Titre 1 : Dispositions générales**

Article 19 - Energie

D'une manière générale, les projets de construction doivent respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de consommation d'énergie, notamment la RE 2020 en vigueur.

Les travaux d'amélioration thermique des logements et l'installation de dispositifs de chauffage ou de production d'énergie renouvelable performants peuvent parfois être aidés financièrement et notamment réduire les situations de précarité ou de vulnérabilité énergétiques. Un accompagnement personnalisé et gratuit, ouvert à tous les foyers de Lorient Agglomération, est dispensé par l'Espace Information Habitat (EIH) de Lorient Agglomération :

Bâtiment An Orient - 6, quai de l'Aquillon - 56100 Lorient / n° vert 0 800 100 601 / www.lorientagglo.fr

1. Efficacité énergétique des bâtiments

Objectif : Favoriser la rénovation thermique du bâti

Les travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) des constructions existantes sur l'emprise publique ou à l'intérieur des marges de recul sont autorisés aux conditions suivantes :

- ne pas dépasser 20 cm par rapport aux règles d'implantation des constructions contenues dans le règlement du PLU ;
- prendre en compte les éléments architecturaux caractéristiques des constructions,
- maintenir un cheminement piétonnier d'au moins 1,40 m de large,
- garantir le maintien de conditions de sécurité satisfaisantes, notamment pour les projets en bordure directe de voie de circulation routière.

La mise en place d'une isolation par surélévation peut être autorisée jusqu'à 60 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le présent règlement.

Le décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 dit de « travaux embarqués » définit les obligations relatives aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables. Les articles R.173-1 à R.173-11 du

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

Code de la construction et habitation précisent les dispositions applicables. Sont ainsi rendus obligatoires les travaux d'isolation thermique lors de rénovations importantes des bâtiments à usage d'habitation, de bureau, de commerce et d'enseignement et les hôtels. L'objectif est de permettre aux locaux existants d'augmenter leur niveau de performance énergétique afin de le rapprocher des bâtiments neufs.

Ce décret concerne les maîtres d'ouvrage publics et privés, les architectes, les maîtres d'œuvre, les bureaux d'études, les particuliers et les entreprises.

De manière générale, la préservation de la qualité patrimoniale des bâtiments remarquables, identifiés ou non au PLU, doit être assurée.

Objectif : Favoriser des implantations pertinentes et le bioclimatisme

La conception bioclimatique, qui tient compte de l'environnement et de ses contraintes (relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruit, végétation...), doit guider la construction des bâtiments neufs. Ainsi :

- les façades vitrées principales sont orientées de préférence au sud afin de bénéficier d'apports solaires gratuits en hiver ; elles sont protégées du rayonnement solaire direct en été grâce à des dispositifs de pare-soleil ou des arbres à feuilles caduques,
- le choix de l'implantation cherche à réduire les effets indésirables d'une exposition aux vents dominants,
- les constructions sont, de préférence, compactes et bien isolées ; les matériaux et les modes de mises en œuvre optimisent l'inertie du bâtiment,
- les constructions mettent en œuvre des systèmes énergétiques efficaces,
- dans le cas de nouvelles constructions ou interventions sur l'existant ainsi que dans le cadre d'opérations d'ensemble, les implantations veillent à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et celles projetées ; ainsi, les choix en matière d'implantation permettent de limiter les effets d'ombres portées importantes et manifestes d'un bâtiment sur l'autre.

2. Production d'énergies renouvelables**En matière de production d'énergie photovoltaïque :**

Toute construction neuve de plus de 500 m² d'emprise au sol, à l'exception des constructions intégrant uniquement de l'Habitation, ainsi que des structures légères comme les tunnels et les serres agricoles, doit permettre la pose de panneaux photovoltaïques, par une conception du bâti adéquate. Le pétitionnaire doit attester, à la fois d'une structure suffisante pour supporter la surcharge d'une installation photovoltaïque future, et qui permette l'installation et l'entretien régulier des panneaux en sécurité.

Cette disposition s'applique dès lors que les conditions (orientation autre que nord, absence d'ombrage...) permettent d'envisager une installation photovoltaïque en toiture présentant un rendement supérieur à 110 kWh/m²/an.

Un positionnement plein nord est interdit.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (hors éoliennes individuelles sur mât) ainsi que les ouvrages techniques qui y sont liés, ne sont pas soumis aux règles de hauteur mentionnées aux articles 10 de chaque zone. Cependant, ces dispositifs sont soumis à une condition de bonne intégration architecturale et paysagère dans leur environnement : en particulier, les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques doivent constituer des éléments architecturaux traités comme tels.

3. Adaptation au changement climatique

Les projets doivent intégrer des espaces non imperméabilisés, conformément à l'article 18 des dispositions générales.

Le recours à des matériaux biosourcés (ex : bois, paille, chanvre) est encouragé car ces matériaux se comportent souvent mieux que le béton dans des conditions climatiques extrêmes, en épisode de canicule notamment. Leur impact environnemental est moindre que ceux des matériaux conventionnels et certains d'entre eux stockent le CO².

Dans le but d'assurer un confort d'été optimal, la généralisation des dispositifs de brise-soleil en façades sud et ouest est très fortement encouragée. De la même manière, les matériaux de couleur très sombre en façade ou en toiture doivent être évités car ils participent du phénomène d'îlot de chaleur en conservant la chaleur dans les murs plutôt qu'en la renvoyant.

D'autre part, la loi Climat résilience du 22 août 2021 et la loi relative à l'Accélération de la Production d'Energies Renouvelables du 10 mars 2023 ont introduit des obligations concernant les toitures de certains bâtiments et les parcs de stationnement qui y sont associés :

- pour certains projets de construction, d'extension ou de rénovation lourde de bâtiments, obligation d'intégrer soit un procédé de production d'énergie renouvelable, soit un système de végétalisation ;
- pour certains parcs de stationnement, selon les caractéristiques de ces derniers, obligation d'intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales et/ou des dispositifs d'ombrage et/ou dispositifs d'ombrage avec procédés d'énergie renouvelable.

Ces obligations sont précisées à l'annexe 4 du règlement écrit.

- **Annexes du règlement écrit**

Une annexe 4 est ajoutée au règlement écrit sur les obligations réglementaires relatives aux parcs de stationnement et aux toitures de bâtiments issues de la loi Climat résilience du 22 août 2021 et de la loi relative à l'Accélération de la Production d'Energies Renouvelables du 10 mars 2023.

- **Articles Ua 15, Ub 15, Ui 15, Uj 15, 1AUa 15, A 15, Ah 15, N 15, NL 15, Nt 15**

La mention suivante est supprimée :

~~Non-règlementé~~

La mention suivante est ajoutée :

Se reporter à l'article 19 des dispositions générales du PLU.

► **La modification du dossier « Orientations d'Aménagement et de Programmation »**

Pour assurer une cohérence des règles et orientations relatives à l'énergie, les dispositions énoncées dans le dossier OAP tiennent compte de l'ajout de l'article 19 « Energie » dans le Règlement Ecrit.

- **2.1.1.3. Implantation des constructions et efficacité énergétique**

La mention suivante est supprimée :

~~Les constructions seront conçues, par leur implantation, volumétrie, matériaux, etc. de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire, et limiter la consommation d'énergie.~~

La mention suivante est ajoutée :

Conformément à l'article 19 « Energie » des dispositions générales du Règlement Ecrit, les constructions seront notamment conçues, par leur implantation, volumétrie, matériaux, de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire, de limiter la consommation d'énergie et de favoriser l'adaptation au changement climatique.

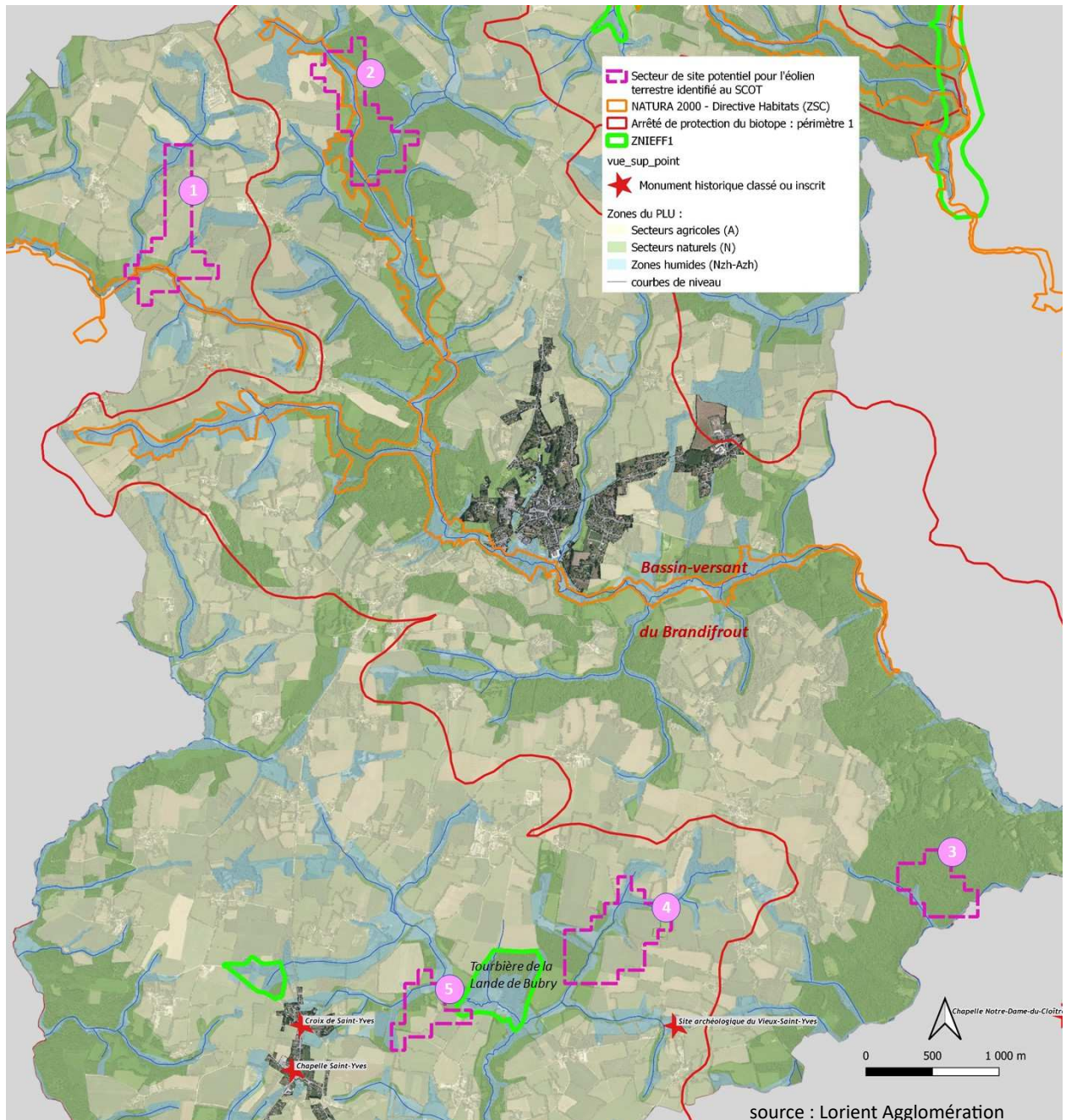
7.2. Sites potentiels de développement de l'éolien terrestre

Des secteurs sont identifiés sur la commune de Bubry par le SCoT en tant que sites potentiels de développement de l'éolien terrestre

Le DOO du SCoT précise que le PLU ne doit pas faire obstacle à l'optimisation de ce potentiel éolien sur ces secteurs (cf DOO 2.3.15). Or, certains de ces secteurs couvrent des terrains classés en zone N au PLU de Bubry, où sont interdites « les éoliennes, les antennes sur pylônes et les champs photovoltaïques » (cf art N1 du règlement).

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

Les secteurs avec un potentiel éolien identifiés au SCoT et leur contexte



Une analyse plus fine permet de mieux évaluer la situation de chaque secteur vis-à-vis de l'implantation potentielle d'éoliennes, sur la base de la carte indicative jointe, où les secteurs concernés ont été numérotés de 1 à 5 :

- Concernant les secteurs 2 et 3, la réglementation a évolué depuis l'approbation du SCOT avec un arrêté de protection de biotope en vigueur sur le bassin versant du Brandifrou depuis novembre 2021. Les secteurs concernés sont principalement constitués d'espaces boisés en bordure de vallées de ce bassin versant. L'aménagement d'éoliennes y impliquerait un défrichement, qui n'est pas autorisé par le règlement de l'APB.
 - > une modification du règlement de la zone N du PLU serait inopérante pour autoriser l'implantation d'éoliennes sur ces secteurs, puisque cette implantation resterait contraire au règlement de l'APB.

- Sur le secteur n°1 sur la carte, la majeure partie des terrains concernés pouvant permettre à l'implantation d'éoliennes se situe en zone A du PLU, dont le règlement n'interdit pas de tels aménagements.
 - > *sur ce secteur, le règlement du PLU ne s'oppose pas à l'implantation d'éoliennes et répond donc au SCOT.*
 - Sur les secteurs n°4 et 5, les parties classées en zone N au PLU semblent peu propices et pertinentes pour l'implantation d'éoliennes. Elles correspondent à des terrains humides ou boisés, au sein d'un ensemble de vallons qui inclut une ZNIEFF de type 1 (tourbière de la Lande de Bubry), relativement proche des secteurs concernés. L'implantation d'éoliennes serait possible sur les parties classées en zone A, même si le caractère patrimonial de Saint-Yves et de ses environs, avec 3 monuments inscrits proches des secteurs concernés, est un autre point de vigilance à signaler.
 - > *une modification du règlement de la zone N pour autoriser l'implantation d'éoliennes n'aurait pas de réels effets opérationnels car les parties de ces secteurs classées en zone N semblent très peu favorables à l'implantation d'éoliennes.*
- > **Au final, sur les 5 secteurs concernés, le règlement actuel du PLU n'entrave pas l'implantation potentielles d'éoliennes sur les terrains potentiellement propices à les accueillir.**

Le PLU modifié est ainsi compatible avec le SCoT sur ce point.

8. Compatibilité au regard des objectifs en matière de transition numérique

Afin de développer et d'optimiser l'offre numérique sur son territoire, le SCoT prescrit que les PLU anticipent la pose de fourreaux de réserve pour le déploiement de la fibre THD dans les opérations *d'aménagement*.

> *Pour permettre cette anticipation, cette disposition est intégrée dans le Règlement Ecrit du PLU modifié.*

Le PLU de Bubry ainsi modifié est compatible avec le SCoT sur ce point.

► La modification du règlement écrit

Les articles 16 relatifs aux obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques sont modifiés sur l'ensemble des zones (sauf 2AU).

- **Articles Ua 16, Ub 16, Ui 16, 1AUa 16, A 16, Ah 16, N 16, NL 16, Nt 16**

La mention suivante est supprimée :

Non-règlementé

La mention suivante est ajoutée :

Tous travaux de création de voie nouvelle ou de réaménagement de voie existante doivent intégrer des fourreaux en souterrain en prévision d'une installation de réseaux de communication numérique Très Haut Débit.

9. Compatibilité au regard des objectifs en matière de Trame verte et bleue énoncés par le SCoT

Le SCOT vise à organiser une trame verte et bleue fonctionnelle assurant la reconquête de la biodiversité et support de multiples fonctions. Ses dispositions prescrivent notamment que les PLU réalisent à leur échelle une analyse des continuités écologiques, afin d'assurer leur préservation et leur restauration, en compatibilité avec la cartographie du SCOT.

L'Etat Initial de l'Environnement présenté dans le rapport de présentation du PLU contient, en particulier :

- une étude des grandes entités paysagères de la commune,
- une étude cartographiée de la trame verte et bleue (réservoirs, corridors, points de rupture...)

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

- un inventaire des boisements et du bocage,
- un recensement des zones humides et cours d'eau approuvé en 2012.

Le PLU s'appuie sur ces données de diagnostic pour mettre en place les protections nécessaires à l'égard des entités naturelles et de la trame verte et bleue.

Ces protections n'évoluent pas avec la modification du PLU. Seuls 5 800 m² zonés Na au PLU approuvé prennent un zonage Ahl au PLU modifié, avec la création d'un STECAL au lieu-dit Stang er Borel (cf V. B. de cette section 2). L'installation autorisée sur ce terrain de 2 habitations légères de loisirs de 25 m² ne remettra pas en cause son caractère naturel, mais un classement en Ahl a été jugé préférable à un classement en zone naturelle, étant donné le caractère complémentaire de l'activité d'accueil touristique de ce STECAL avec l'activité de l'exploitation agricole concernée.

Cette évolution minimale au regard de l'ensemble des zones naturelles du PLU n'est pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLU avec le SCoT en terme de préservation de la trame verte et bleue.

A ce titre, le PLU modifié est compatible avec le SCoT sur ce point.

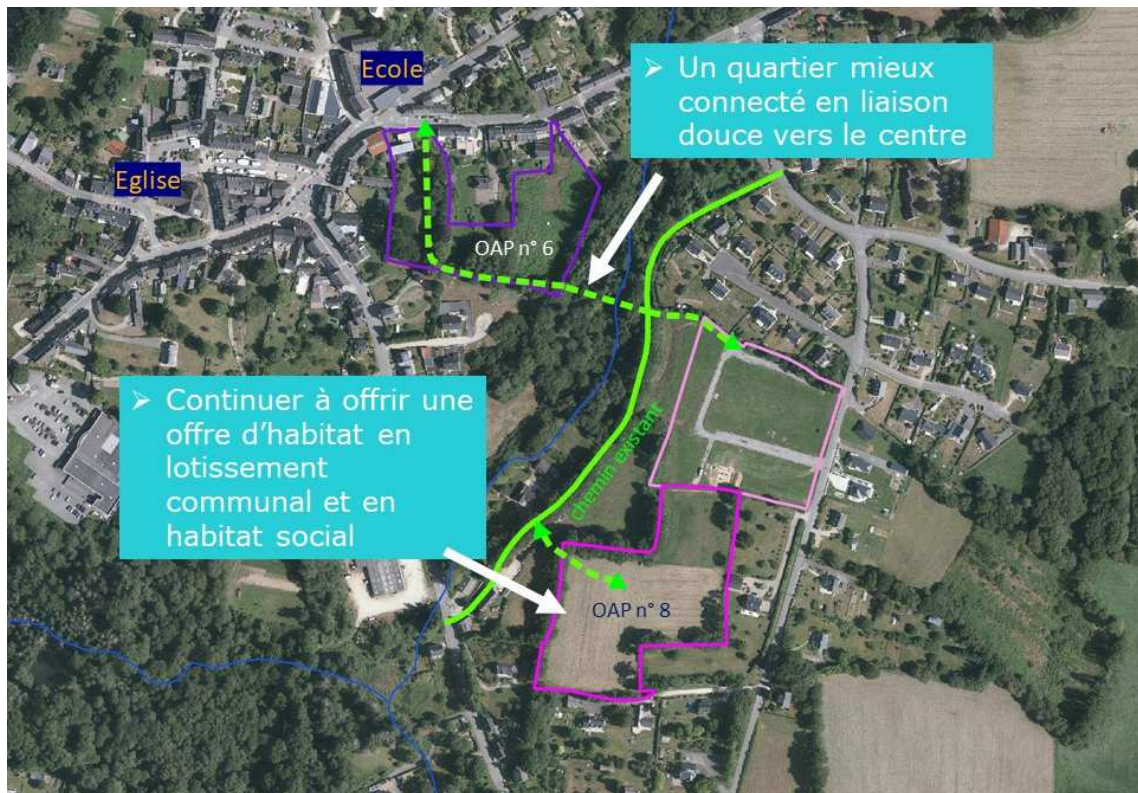
10. Compatibilité au regard des objectifs en matière de mobilités

Le SCoT a pour orientation majeure en termes de déplacements de favoriser la mobilité par la proximité.

En renforçant l'habitat sur les 2 principaux pôles de la commune (le bourg de Bubry et Saint-Yves), par des OAP en densification et des extensions urbaines limitées, le PLU contribue à une maîtrise des besoins en déplacement. Il intègre dans les OAP des principes de cheminement piéton et des dessertes par des voies mutualisées pour les déplacements motorisés et doux.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur « Moulin du Duc Sud » par la modification du PLU s'accompagne d'une

Les objectifs du PLU modifié pour les quartiers est du bourg



OAP qui vise à favoriser les mobilités douces. La desserte par une voie mutualisée de largeur inférieure à 5 mètres, avec une zone de rencontre au cœur de quartier, favorisera une circulation apaisée. Un cheminement permettra aussi de rejoindre le chemin de randonnée voisin.

D'autre part, un cheminement piéton structurant est créé dans le PLU modifié entre le lotissement de Pont-Castel et le centre bourg. Il se matérialise par l'emplacement réservé n°2 pour chemin, qui relie ce lotissement à la voie partagée de l'OAP Vallon, permettant d'aller au centre-bourg par l'accès ouest de cette OAP (cf. VII.C. de cette section 2).

Le PLU modifié est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

V. CRÉATION DE 2 NOUVEAUX STECAL

Le PLU approuvé compte 5 STECAL :

- 3 STECAL à vocation d'habitat (Poulven, la Salette-Locqueltas, Kermouzic),
- 1 STECAL à vocation d'habitat et d'accueil d'hébergements touristiques légers (Kerbris),
- 1 STECAL à vocation touristique, correspondant à un site existant (Moulin de Coëtdiquel).

La création de 2 nouveaux STECAL est souhaitée pour favoriser la diversification d'activités à la ferme. Deux exploitations agricoles, l'une à Kerbastard, l'autre à Stang er Borel, veulent en effet développer des activités d'accueil pédagogiques et/ou touristiques.

Ces projets s'inscrivent dans les orientations du PADD du PLU, qui a notamment pour objectifs d'accompagner les démarches de développement touristique, de mettre en valeur le patrimoine naturel pour le développement touristique et de favoriser la diversification agricole (.axe 2 et axe 3 du PADD).

A. Le projet de la ferme de Kerbastard

1. Contexte et objectifs

Installés depuis 2016, les exploitants de la ferme de Kerbastard ont créé une ferme laitière en agriculture biologique, avec transformation du lait et vente de leurs produits à la ferme.

La ferme étant limitée par sa surface (40 ha, dont la moitié en bois et en landes), son développement s'est basé sur une diversification de leurs productions (petits fruits, cochons, poules...) et une ouverture au public, dans un but de partage et de pédagogie. Cet accueil s'est peu à peu étoffé avec des animations et événements variés : repas à la ferme, petits-déjeuners, balades, visites, goûters, lectures,

Ces activités sont aussi un complément de revenu qui a permis de pérenniser l'emploi de 2 salariés à temps plein sur la ferme.

Les exploitants souhaitent aujourd'hui poursuivre le développement de l'accueil à la ferme par :

- davantage d'activités pédagogiques : accueil de groupes, visites, ateliers, spectacles,...
- des possibilités d'accueil et d'hébergements sur place : camping, cabanes, tiny houses, mise à disposition d'une salle,...

La ferme de Kerbastard et son ouverture au public

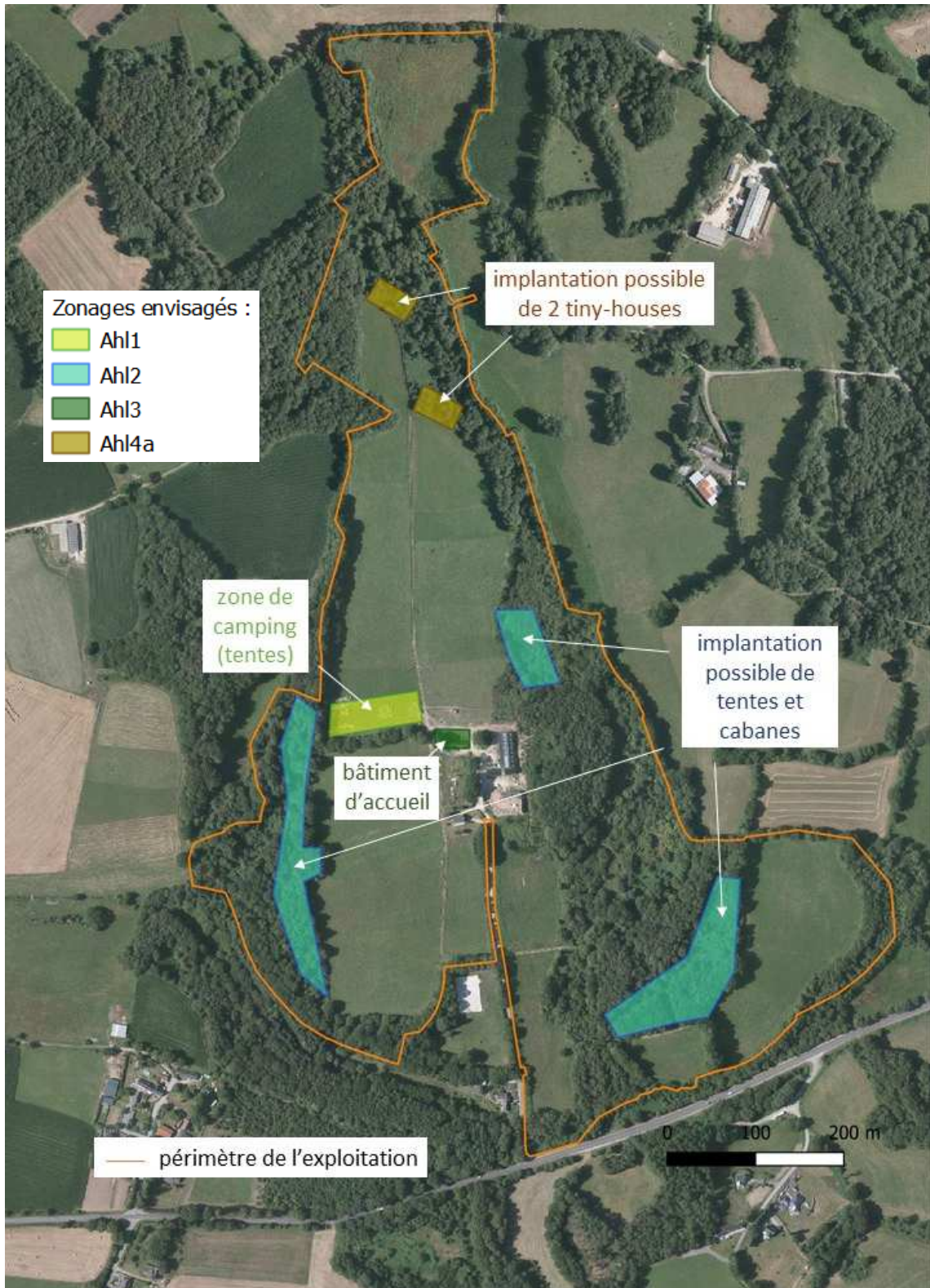


source : Ferme de Kerbastard

2. Descriptif du projet

- **Bâtiments et installations prévues**
 - Un **bâtiment d'accueil d'environ 200 m²** serait construit à proximité immédiate des bâtiments existants pour accueillir les commodités (sanitaires, cuisine...) et disposer d'une salle (réunions, repas, expositions, animations...).
 - A proximité de ce bâtiment, un **accueil en camping serait possible au sein d'une zone d'environ 3 700 m², réservé uniquement pour des tentes légères**, notamment pour l'accueil de groupes (scolaires, camps de vacances...).

Installations prévues et périmètres de STECAL et d'OAP



LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

- **Des hébergements et habitations légers de loisirs**, en nombre limité, seraient d'autre part installés dans les espaces de bois et de landes, sous forme de :
 - **au maximum 12 tentes pré-installées ou cabanes**, de 25 m² maximum chacune, pouvant être implantées, au sein de 3 secteurs différents,
 - **2 tiny houses** d'une surface maximum de 25 m² chacune.

- **Réseaux et assainissement**

Seul le bâtiment sera raccordé aux réseaux (eau potable, électricité, assainissement), ce qui ne posera pas de difficultés particulières du fait de sa proximité aux structures existantes.

Il sera raccordé au système d'assainissement en phytoépuration actuel, qui reçoit les eaux usées de l'habitation, du laboratoire de transformation de lait et l'eau de lavage de la laiterie et devra qui sera le cas échéant mis à niveau pour recevoir les eaux usées supplémentaires (douches et sanitaires notamment).


Les tentes et cabanes ne seront pas raccordées. Des toilettes sèches sont à prévoir notamment près des secteurs les plus éloignés du bâtiments d'accueil et des points d'eau sont envisagés dans un deuxième temps.

- **Impact sur l'espace agricole**

Le nouveau bâtiment s'inscrit dans le secteur accueillant l'habitation et les bâtiments de l'exploitation, sans empiéter sur des terres cultivées .

Les tentes pré-installées, les cabanes et les tiny houses seront implantées dans les espaces de bois et de landes, difficilement exploitables pour la ferme. L'enjeu est, sur cette ferme de modeste superficie, de préserver les espaces agricoles productifs et de valoriser ces secteurs annexes de bois et landes par des activités complémentaires à l'exploitation purement agricole, et ceci sans les dégrader.

Seul le secteur de camping se situe sur un espace agricole cultivé, d'environ 3 700 m². Son utilisation comme terrain de camping ne sera pas permanente sur l'année et cet usage reste réversible à terme.

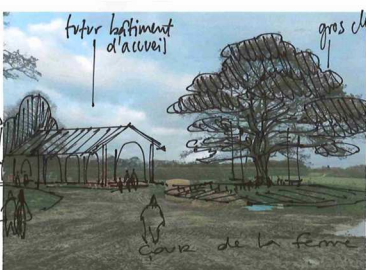


*batiment gros chêne existant
hameau agricole
futur bâtiment d'accueil*

chemin

L'insertion paysagère du bâtiment d'accueil dans le hameau agricole

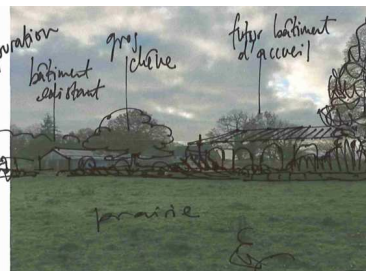
Vue depuis l'intersection



*gros chêne
futur bâtiment d'accueil
cour de la ferme*

Images de références pour le bâtiment en bois

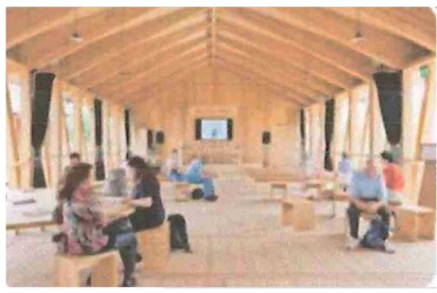

Vue depuis la cour de ferme



*phytoépuration
batiment existant
gros chêne
futur bâtiment d'accueil
prairie*

Vue depuis la prairie nord

**Le bâtiment d'accueil :
insertion paysagère
et image de référence**

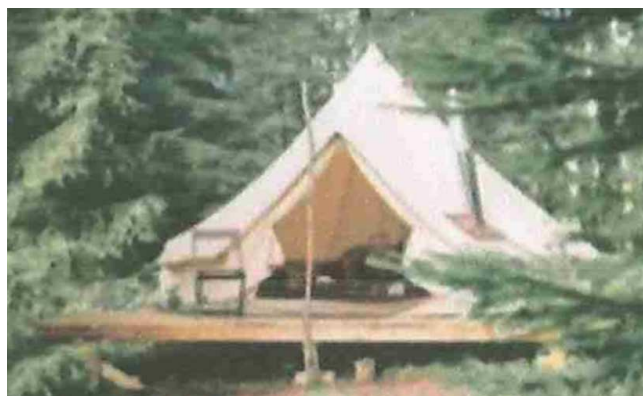
Images non contractuelles
source : Ferme de Kerbastard

- **Intégration paysagère et dans l'environnement naturel**

Le souhait des exploitants est d'apporter aux futurs aménagements le même soin esthétique qu'aux bâtiments du hameau existant. Le respect et la valorisation des caractères du site fait partie intégrante d'un projet centré sur la mise en valeur de l'identité des lieux.

Le futur bâtiment d'accueil est imaginé dans le même esprit que le bâtiment d'exploitation actuel, autoconstruit, avec une structure et un bardage bois. Son insertion dans le hameau agricole existant a été étudié (cf p. précédente).

Un matériau de type bois sera privilégié pour les HLL. Ces dernières gardent leur potentiel mobile et seront réversibles. De même, les matériaux privilégiés pour les futures tentes aménagées et cabanes sont le bois et la toile, avec des structures légères et réversibles



Le type de tentes pré-installées et de cabanes envisagées

Images non contractuelles
source : Ferme de Kerbastard

B. Le projet de la ferme de Stang er Borel

1. Contexte et objectifs

Installés depuis 2013 sur une vingtaine d'hectares, les exploitants ont créé en agriculture biologique un élevage de moutons, pour la viande et le cuir, puis une activité de boulangerie paysanne avec meunerie à la ferme.

Les bâtiments existants (longère, grange en pierre...) ont été assainis et rénovés et deux ateliers (boulangerie et tannerie) y ont été intégrés. Une bergerie de 450m² a été construite.

Le pain, la viande ou les produits du cuir sont essentiellement commercialisés en vente directe, notamment sur le marché, au sein de l'épicerie de Bubry ou à la ferme.

En 2023, la structure, qui souhaite rester modeste, s'est agrandie de 20 ha à une quarantaine d'hectares.

L'objectif des exploitants est aujourd'hui de diversifier leurs activités, pour répondre à des demandes nombreuses de visites de la ferme ou de tourisme responsable. Il s'agit de permettre au public de découvrir la ferme, ses activi-

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

tés et ses produits, dans le cadre exceptionnel du hameau qui s'ouvre sur un relief vallonné bordant la Sarre, rivière classée Natura 2000. La ferme possède encore beaucoup de chemins creux et son bocage est préservé, et le lieu est très apprécié des randonneurs.

Les installations actuelles de la ferme de Stang er Borel

Photo 1: Bâtiment d'élevage construit en 2014



Figure 2: Atelier construit en 2015



Figure 3: Sas d'entrée construit en 2020

source : ferme de Stang er Borel

2. Descriptif du projet

• Bâtiments et installations prévues

Le projet vise à offrir aux visiteurs et promeneurs un accueil en tourisme durable, dans un lieu au calme et reposant tout en disposant de produits élaborés sur la ferme par une **offre d'hébergement limitée à 2 habitations légères de loisirs de type tiny houses**, réversibles, d'une surface maximum de 25 m² chacune, sur un espace adjacent aux bâtiments actuels, qui est un des rares espaces plats du hameau.

• Réseaux et assainissement

Les habitats légers de loisirs auront une vocation de chambres d'hôtes avec des toilettes sèches. Ils ne posséderont pas de sanitaires, qui seront aménagés soit dans les tiny-houses, soit dans un bâtiment voisin.

• Impact sur l'espace agricole

Le secteur prévu pour l'implantation des 2 HLL est une lande granitique sans qualité ni usage agricole, actuellement classée en Na.

L'implantation des HLL près des bâtiments actuels, sur un terrain peu propice à l'agriculture, n'a ainsi pas d'impact sur des terres agricoles productives.

Même si le caractère naturel du terrain ne sera pas remis en cause par les installations prévues, un classement du

terrain en Ahl a été jugé préférable à un classement en zone naturelle, étant donné le caractère complémentaire de l'activité d'accueil touristique de ce STECAL avec l'activité agricole de l'exploitation concernée.

Installations prévues et périmètres de STECAL et d'OAP



- **Intégration paysagère et dans l'environnement naturel**

La préservation des qualités naturelles et de l'esthétique du paysage du hameau et du site est une préoccupation forte des exploitants qui veillent à l'intégration de leurs constructions et aménagements dans leur environnement (plantation de végétaux, mise en place de structures en bois,...). Ces constructions ont été faites à partir de bois locaux, avec des artisans du territoire et dans un souci d'intégration.

Un matériau de type bois sera privilégié pour les HLL. Ces dernières gardent leur potentiel mobile et seront réversibles. L'environnement arboré et les bâtiments existants permettront aux HLL de ne pas être visibles depuis les chemins communaux, les sentiers ou la propriété voisine.

Les tiny-houses mobiles type envisagées comme HLL



C. Traduction des projets dans le PLU

1. Des périmètres de STECAL assortis de possibilités de construction strictement définis

Les STECAL définis sur chaque site consistent en des périmètres au sein desquels pourront s'implanter les constructions ou installations prévues. Ces périmètres peuvent être relativement larges, mais **les possibilités de constructions ou d'installations y sont strictement limitées puisque leur nombre est précisé ainsi que la surface maximum de chacune d'entre elles.**

L'objectif est de pouvoir permettre au porteur de projet de choisir le meilleur emplacement au moment de la définition exacte du projet opérationnel ou de sa mise en oeuvre, au sein de périmètres ayant des caractéristiques homogènes, notamment en terme de sensibilité environnementale, tout en cadrant strictement les possibilités de construction ou d'aménagement soumises à autorisation d'urbanisme.

1.a. Les périmètres de STECAL sur Kerbastard (cf carte au 1. Descriptif du projet)

- Un espace de 800 m² est délimité, à l'intérieur duquel pourra s'implanter le bâtiment d'accueil de 200 m² : **zone Ah13 au règlement graphique.**
- Un périmètre de 3 700 m² est délimité qui pourra accueillir des tentes légères de camping. : **zone Ah11 au règlement graphique.**
- Trois espaces ont été délimités comme secteurs possibles pour l'implantation des 12 tentes pré-installées ou cabanes. Ces périmètres écartent notamment les zones humides des secteurs d'implantation possibles. Ces 3 secteurs ont une superficie cumulée d'environ 2,5 ha, mais au sein de ces périmètres, seuls 12 installations de 25 m² maximum chacune pourront être autorisées, représentant donc au total une surface cumulée maximum de 300 m² (soit 1,2% des périmètres délimités) : **zones Ah12 au règlement graphique.**

Deux secteurs de moins de 1 500 m² ont été délimités comme périmètres possibles pour l'implantation des HLL, dont la surface n'excédera pas 25 m² chacune : **zones Ah14a au règlement graphique.**

1.b. Le périmètre de STECAL sur Stang er Borel (cf p. précédente)

- L'implantation de 2 habitations légères de loisirs de type tiny houses, d'une surface maximum de 25 m² chacune est autorisée sur un espace d'environ 5 800 m² adjacent à la ferme : **zone Ah14b au règlement graphique.**
- > *Les modifications du Règlement Ecrit et du Règlement Graphique correspondant à ces secteurs de STECAL sont présentées ci-dessous (cf la modification du règlement écrit/graphique).*

2. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Aux règles édictées dans le règlement du PLU sont adjointes des dispositions sous forme d'Orientations d'Aménagement et de Programmation : OAP n° 9 à Kerbastard et OAP n°10 à Stang er Borel.

Ces OAP précisent notamment les principes d'aménagement que les futurs projets devront prendre en compte en terme d'accès, d'insertion paysagère et d'environnement, afin d'intégrer notamment les préconisations formulées par l'évaluation environnementale.

Ainsi, une attention particulière est apportée :

- à l'accessibilité des HLL par des chemins adaptés et strictement dimensionnés, ni cimentés, ni bitumés,
- à l'existence préalable des sanitaires communs, prévus dans le bâtiment d'accueil à Kerbastard et, à Stang er Borel, soit dans les tiny-house, soit dans un bâtiment voisin et, le cas échéant, à l'aménagement de toilettes sèches,
- à des dispositifs d'assainissement conformes, si besoins mis à niveau,
- au maintien du caractère arboré des secteurs d'implantation; ces implantations devant être effectuées sans défrichement,
- à la préservation des zones humides et des cours d'eau. A Kerbastard, l'amélioration nécessaire d'un chemin d'accès sera notamment réalisé de manière à maintenir la continuité physique et écologique du cours d'eau (absence de seuil, maintien d'un lit naturel...), à assurer le libre écoulement de l'eau et à ne pas créer d'emprise sur les milieux humides adjacents,
- à la prévention des risques liés à la proximité des arbres, en veillant à des implantations éloignées des arbres malades ou âgés,
- à la réversibilité des HLL et à leur intégration paysagère,
- à la qualité de l'intégration paysagère du bâtiment d'accueil à Kerbastard.

A noter que ces OAP concernent uniquement les projets d'accueil touristique et/ou pédagogique. Ils ne concernent pas et n'excluent pas d'autres projets en lien avec les autres usages ou activités sur le site (agricoles, résidentiels...).

> L'OAP n°9 « Kerbastard » et l'OAP n°10 « Stang er Borel » sont présentées ci-dessous (cf La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation)

► La modification du règlement écrit

Le règlement applicable aux zones Ah est modifié de la manière suivante :

• Descriptif général de la zone

La mention suivante est supprimée :

La zone Ah comprend un sous-secteur **Ahl** destiné à l'accueil d'hébergements touristiques légers de loisirs.

La mention suivante est ajoutée :

La zone Ah comprend également un sous-secteur Ahl destiné à des sites accueillant des hébergements légers de loisirs de type tentes ou cabanes et/ou des habitations légères de loisirs.

• Article Ah 1— Occupations et utilisations du sol interdites

Les mentions suivantes sont supprimées :

- pour le paragraphe « en tous secteurs » :

- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, sauf en secteur Ahl
- Les habitations légères de loisirs.

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

Les mentions suivantes sont ajoutées :

En secteurs Ah et Aha :

- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs.

En secteur Ah1 :

- toute construction à usage d'habitation autre que celles autorisées à l'article Ah2.

• **Article Ah 2—Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Les mentions suivantes sont supprimées :

- pour les secteurs Ah et Aha :

ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,

- pour le secteur Ah1 :

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les hébergements touristiques légers de type tentes

Les mentions suivantes sont ajoutées :

En tous secteurs :

- Les ouvrages techniques d'intérêt public ou général liés au fonctionnement des équipements et réseaux (notamment réservoirs d'eau, postes de transformation, pylônes, lagunes...) ou à la sécurité du public.

En secteur Ah1, sous réserve d'une bonne insertion dans le site et, en secteurs Ah11, Ah12 et Ah14, sous réserve de la réalisation des installations sanitaires strictement dimensionnées et associées à un dispositif d'assainissement conforme :

- les constructions de toilettes sèches et aménagements légers (sentier, aire naturelle de stationnement, accès non imperméabilisé...) strictement nécessaires à la vocation des secteurs.
- En secteur Ah11 :
 - o les hébergements touristiques légers de type tentes,
- En secteur Ah12
 - o les hébergements touristiques légers de type tentes ou cabanes, et les installations afférentes dans la limite de 12 installations d'une emprise au sol de 25 m² maximum chacune,
- En secteur Ah13 :
 - o les constructions répondant à la vocation du secteur, dans la limite de 200 m² maximum,
- En secteur Ah14 :
 - o Les habitations légères de loisirs, dans la limite de :
 - en secteur Ah14a : 2 installations de 25 m² maximum chacune,
 - en secteur Ah14b : 2 installations de 25 m² maximum chacune.

• **Article Ah 10 —Hauteur maximale des constructions**

La mention suivante est remplacée:

~~En tous secteurs:~~ => En secteurs Ah et Aha :

Les mentions suivantes sont ajoutées :

En secteur Ah1 :

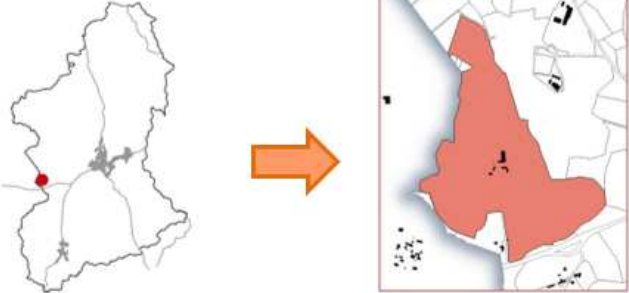

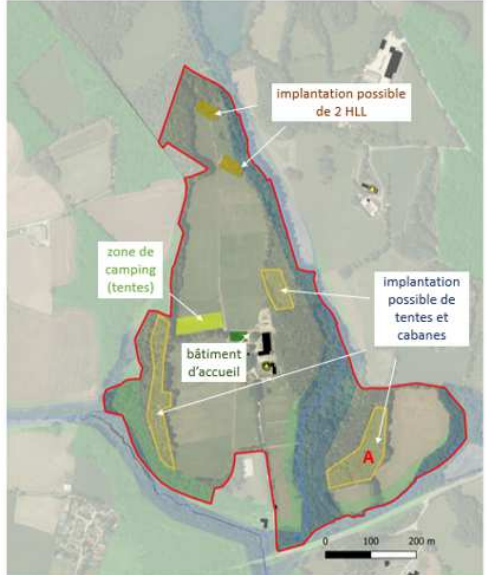
La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 m.

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

► La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation


Une OAP n°9 « Kerbastard » et une OAP n°10 « Stang Er Borel » sont ajoutées.

• OAP n°9 Kerbastard

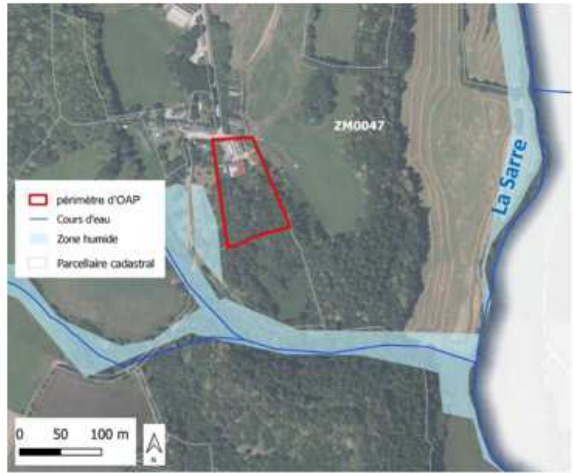
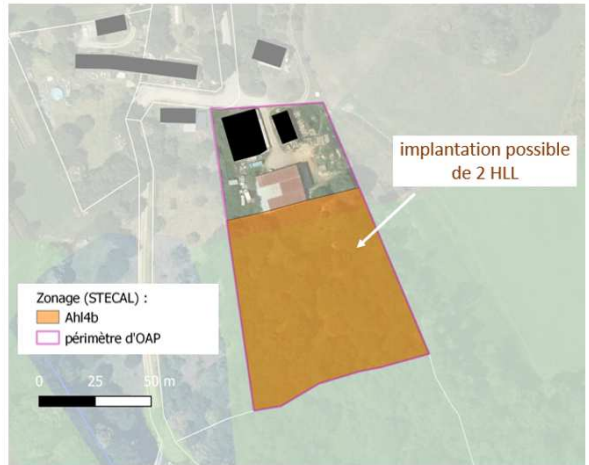
<p>SECTEUR N°9 « KERBASTARD »</p>	
<p>Les objectifs, principes et programmation d'aménagement de cette OAP concernent uniquement le projet d'accueil touristique et pédagogique. Ils ne concernent pas et n'excluent pas d'autres projets en lien avec les autres usages ou activités sur le site (agricoles, résidentiels...).</p>	
<p>CONTEXTE</p> <p>L'exploitation agricole laitière de Kerbastard s'étend sur environ 40 ha. Sur cette ferme à dominante laitière, les terres cultivées sont composées majoritairement de prairies. Les bois et landes couvrent environ la moitié de la surface de l'exploitation.</p> <p>Ses limites sont marquées par la présence de ruisseaux, notamment au sud et à l'est, et par des bois et landes. En partie sud, un vallon boisé sépare la ferme, qui occupe le haut d'un promontoire bien marqué dominant ce vallon, d'une autre butte au sud-est.</p> <p>L'objectif des exploitants est de continuer à diversifier leur activité par l'ouverture pédagogique et touristique de la ferme au public, par un projet développant les possibilités d'accueil et d'hébergements légers de loisirs.</p>	
<p>RAPPEL SUR LE PROJET ET SA TRADUCTION DANS LES REGLEMENTS ECRIT ET GRAPHIQUE DU PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> - En secteur Ah13 : un bâtiment d'accueil d'environ 200 m², à proximité immédiate des bâtiments existants, pour accueillir les commodités (sanitaires, cuisine...) et disposer d'une salle (réunions, repas, expositions, animations...). - En secteur Ah11 : un espace de camping d'environ 3 700 m², réservé uniquement pour des tentes légères, notamment pour l'accueil de groupes (scolaires, camps de vacances...). - En secteurs Ah12 : des hébergements légers de loisirs, sous forme de, au maximum, 12 tentes pré-installées ou cabanes, de 25 m² maximum chacune, pouvant être implantées au sein des 3 périmètres indiqués - En secteur Ah14a : 2 habitations légères de loisirs d'une surface maximum de 25 m² chacune. <p>1 bâtiment pouvant changer de destination est également identifié au règlement graphique.</p>	 <p>Zones du PLU (STECAL) :</p> <ul style="list-style-type: none"> Ah1 Ah2 Ah3 Ah14a périmètre d'OAP <p>Autres zones du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteurs agricoles (A) Secteurs naturels (N) Zones humides (Nzh-Azh) Bâtiment pouvant changer de destination <p>Autres symboles :</p> <ul style="list-style-type: none"> cours d'eau bâti dur

OBJECTIFS	
- Permettre la diversification de l'activité agricole	- Assurer l'intégration du projet dans son environnement
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	
ACCES ET DESSERTE	
<p>- Les HLL doivent être accessibles par des chemins adaptés et strictement dimensionnés, ni cimentés ni bitumés, s'appuyant prioritairement sur les chemins existants.</p> <p>En particulier, l'amélioration du chemin franchissant le ruisseau pour accéder au secteur A sur le plan sera réalisée de manière à maintenir la continuité physique et écologique du cours d'eau (absence de seuil, maintien d'un lit naturel...), à assurer le libre écoulement de l'eau et à ne pas créer d'emprise sur les milieux humides adjacents.</p>	
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT	
<p>- La création de la zone de camping et des hébergements légers de loisirs est subordonnée à la création préalable des sanitaires strictement nécessaires, prévus dans le bâtiment d'accueil, qui devra être raccordé à un dispositif d'assainissement conforme, le cas échéant mis à niveau. Les secteurs de camping ou d'hébergement disposeront de toilettes sèches, notamment en secteurs Ahl2 et Ahl3, les plus éloignés du bâtiment d'accueil.</p> <p>- Tout défrichement est interdit dans les périmètres Ahl d'implantation possible pour les HLL.</p> <p>- Les hébergements seront implantés à l'écart des arbres âgés ou malades pouvant générer un risque de basculement ou de chutes de branches.</p> <p>- Les secteurs identifiés comme humides seront maintenus à l'écart de tout aménagement non autorisé en zone Nzh ou Nzh.</p> <p>- Les aménagements feront l'objet d'une bonne intégration paysagère dans leur environnement, notamment par une insertion paysagère soignée du bâtiment d'accueil et l'utilisation principale du bois et de la toile pour les HLL.</p> <p>- Les HLL devront être des installations réversibles.</p> <p>- Le bâtiment pouvant changer de destination devra faire l'objet d'une restauration soignée du bâti, dans le respect du caractère de l'architecture rurale locale.</p>	
PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT	
SURFACE TOTALE (Ha)	INSTALLATIONS ATTENDUES
<p>- Installations autorisées : au maximum : 550 m² (bâtiment + HLL) + 0,4 ha de zone de camping, au sein de périmètres potentiels de 3,2 ha</p>	<p>1 bâtiment d'accueil avec sanitaires 1 zone de camping Au maximum 12 cabanes Au maximum 2 HLL</p>

- **OAP n°10 « Stang er Borel »**

<p>SECTEUR N°10 « STANG ER BOREL »</p>	
<p>Les objectifs, principes et programmation d'aménagement de cette OAP concernent uniquement le projet d'accueil touristique. Ils ne concernent pas et n'excluent pas d'autres projets en lien avec les autres usages ou activités sur le site (agricoles, résidentiels...).</p>	

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

CONTEXTE	
<p>Le hameau de Stang Er Borel occupe le rebord d'un plateau et domine la vallée de la Sarre ; la position élevée du hameau et son environnement assez dégagé offrent de belle vue sur la vallée. Le hameau comprend les bâtiments de l'exploitation agricole (élevage de mouton, paysan-boulangier...) et deux ou trois bâtiments d'habitation.</p> <p>Le projet de l'exploitation agricole vise à poursuivre la diversification de son activité par un projet touristique valorisant le site et les produits élaborés sur la ferme, comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la création d'une auberge, dans une ancienne dépendance à rénover, - 2 hébergements en HLL sur une parcelle adjacente au bâti actuel, qui est un des rares espaces plats du hameau, en haut d'une butte boisée qui surplombe la Sarre. 	
RAPPEL SUR LE PROJET ET SA TRADUCTION DANS LES REGLEMENTS ECRIT ET GRAPHIQUE DU PLU	
<p>En secteur Ah14b, les hébergements sont limités à 2 habitations légères de loisirs d'une surface maximum de 25 m² chacune.</p>	
OBJECTIFS	
<ul style="list-style-type: none"> - Permettre la diversification de l'activité agricole 	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer l'intégration du projet dans son environnement
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	
ACCES ET DESSERTE	
<ul style="list-style-type: none"> - Les HLL doivent être accessibles par des chemins adaptés et strictement dimensionnés, ni cimentés ni bitumés. 	
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT	
<ul style="list-style-type: none"> - La création des hébergements légers de loisirs est subordonnée à la création préalable des sanitaires strictement nécessaires qui devront être raccordés à un dispositif d'assainissement conforme, soit nouveau, soit existant et si nécessaire mis à niveau. Les HLL disposeront de toilettes sèches. - Tout défrichement est interdit dans le périmètre d'implantation possible pour les HLL. - Les hébergements seront implantés à l'écart des arbres âgés ou malades pouvant générer un risque de basculement ou de chutes de branches. - Les aménagements feront l'objet d'une bonne intégration paysagère dans leur environnement. Les HLL seront principalement en bois et seront réversibles. - L'ancienne dépendance transformée en auberge devra faire l'objet d'une restauration soignée du bâti, dans le respect du caractère de l'architecture rurale locale. 	
PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT	
SURFACE TOTALE (Ha)	INSTALLATIONS ATTENDUES
<ul style="list-style-type: none"> - Installations autorisées : au maximum 50 m² - Total du périmètre du STECAL : 0,6 ha 	<p style="text-align: center;">Au maximum 2 HLL</p>

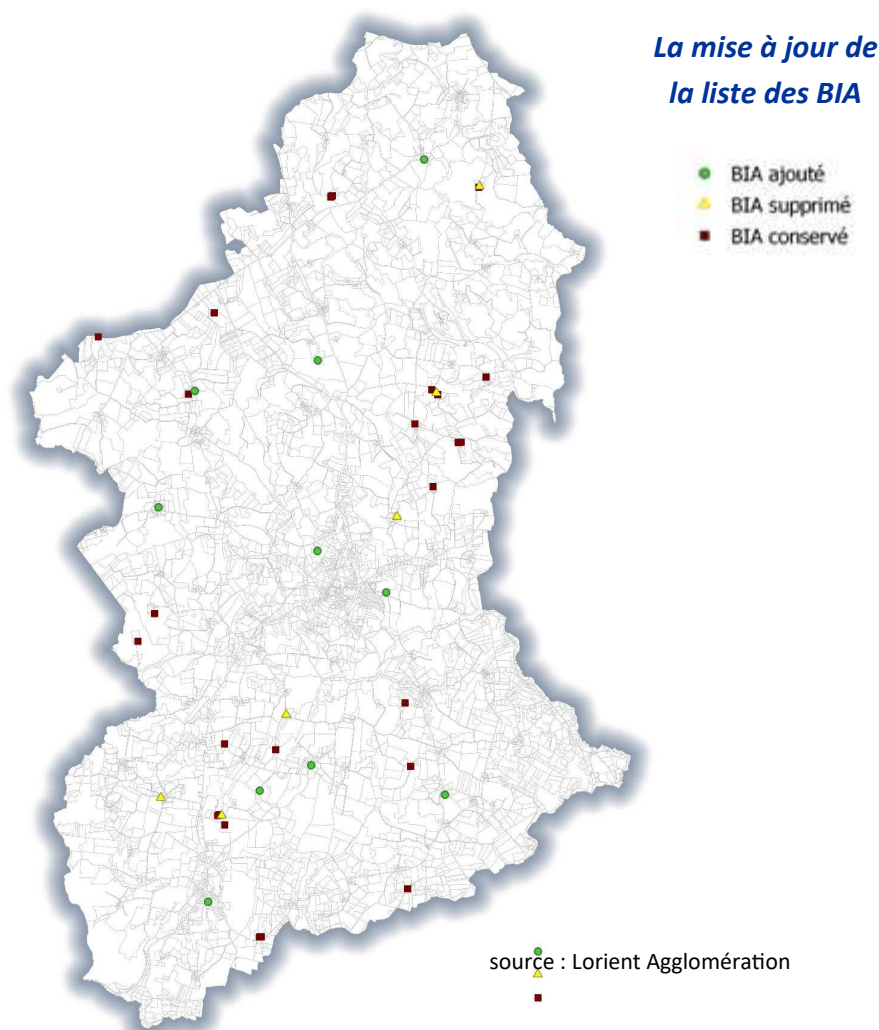
VI - MISE À JOUR DE L'INVENTAIRE DES BÂTIMENTS D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL (BIA)

A. Contexte et présentation de la démarche

L'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme dispose que « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.»

Le PLU approuvé a identifié 34 bâtiments pouvant changer de destination. La présente modification propose de mettre à jour la liste de ces bâtiments, en la portant à 38 bâtiments pouvant changer de destination.

Cette mise à jour n'augmente pas de manière importante les possibilités de création de logements en campagne. Afin de ne pas trop augmenter le nombre de bâtiments pouvant changer de destination par rapport à 2017, la commune a d'ailleurs décidé de supprimer certains BIA de la liste du PLU approuvé, notamment sur un critère de taille.



B. La mise à jour de la liste des bâtiments pouvant changer de destination

1. Les bâtiments retirés de la liste

Six bâtiments sont retirés de la liste du PLU approuvé, sur les motifs suivants :

(Rq : n° de la liste des BIA du PLU approuvé) :

- **2 bâtiments ont été restaurés** depuis l'approbation du PLU :
 - N°1 à MANENIN
 - N° 24 à BIEUZEN
- **2 maisons habitées identifiées comme telles au cadastre**, où d'éventuelles autorisation d'urbanisme ne nécessiteront donc pas de changement de destination :
 - N°11 à GOSQUER
 - N°13 à KERIHUEL
- **2 bâtiments de surface inférieure à 40m², jugée trop limitée pour envisager une transformation en habitation**
 - N°22 à KERPAVEC : ce bâtiment est de plus situé juste à côté d'un autre BIA, beaucoup plus favorable à une transformation en habitation.
 - N°31 à TREVINGARD

Les bâtiments retirés de la liste

2 bâtiments aujourd'hui restaurés

<p>Numéro 1</p> 	<p>MANENIN Grange Le Hay Parcelle YT0097 et YT0035</p> 
	
<p>Numéro 24</p> 	<p>BIEUZEN Parcelle ZO0066</p> 

2 bâtiments classés en maisons habitées au cadastre

<p>Numéro 11</p> 	<p>GOSQUER Parcelle XA0084</p> 
<p>Numéro 13</p> 	<p>KERIHUEL Parcelle YV0104</p> 

2 bâtiments de surface < à 40m²

<p>Numéro 22</p> 	<p>KERPAVEC Parcelle ZH0038</p> 
<p>Numéro 31</p> 	<p>TREVINGARD Parcelle ZV0086</p> 

2. Les bâtiments ajoutés à la liste

Dix bâtiments pouvant changer de destination sont ajoutés. Ils correspondent à des bâtiments où les propriétaires ont des projets de rénovation. Leur changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Des dispositifs d'assainissement individuel existent ou sont réalisables.





Ils présentent un intérêt architectural patrimonial ou sont plus récents et en bon état.

(Rq : n° de la liste des BIA du PLU modifié) :

- **8 sont des bâtiments anciens**, présentant une architecture rurale intéressante et ayant conservé des matériaux et structure d'origine :
 - n°4 au Faudo,
 - n°15 à Kerouac'h Trionnec,
 - n°16 à Kerourio Vihan,
 - n°18 à Kerscaven,
 - n°19 à Kervac,
 - n°25 au Moulin de Kerleshouarne,
 - n°29 à Locolven,
 - n°36 à Saint-Armel,
- **2 sont des bâtiments plus récents**, d'architecture néo-bretonne, en bon état. Ils correspondent à des restaurants fermés sans perspective de reprise de leur activité et qu'il est jugé intéressant de pouvoir transformer en habitation :
 - n°20 à Lann Prado,
 - N°38 à Ty Neüé Robin.

Les bâtiments ajoutés à la liste

8 bâtiments anciens avec des projets de restauration

Numéro 4	FAUDO	Parcelle YM 118
		
Numéro 15	KEROUAC'H TRIONNEC	Parcelle XN146
		

<p>Numéro 16</p>	<p>KEROURIO VIHAN Parcelle XS171</p>
	
<p>Numéro 18</p>	<p>KERSCAVEN Parcelle AC32</p>
	
<p>Numéro 19</p>	<p>KERVAC Parcelle YX208</p>
	
<p>Numéro 25</p>	<p>LE MOULIN DE KERLESHOUARNE Parcelle YS 57</p>
	

SECTION LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

2

<p>Numéro 29</p> 	<p>LOCOLVEN Parcelle ZH29</p> 
<p>Numéro 36</p> 	<p>SAINT-ARMEL Parcelle XI057</p> 
<p>2 anciens restaurants, avec des projets de transformation en habitation</p>	
<p>Numéro 20</p> 	<p>LANN PRADO Parcelle YE 280</p> 
<p>Numéro 38</p> 	<p>TY NEÛE ROBIN Parcelle ZT 199</p> 

► La modification du règlement écrit

L'annexe 3 du Règlement Ecrit est modifiée de la manière suivante :

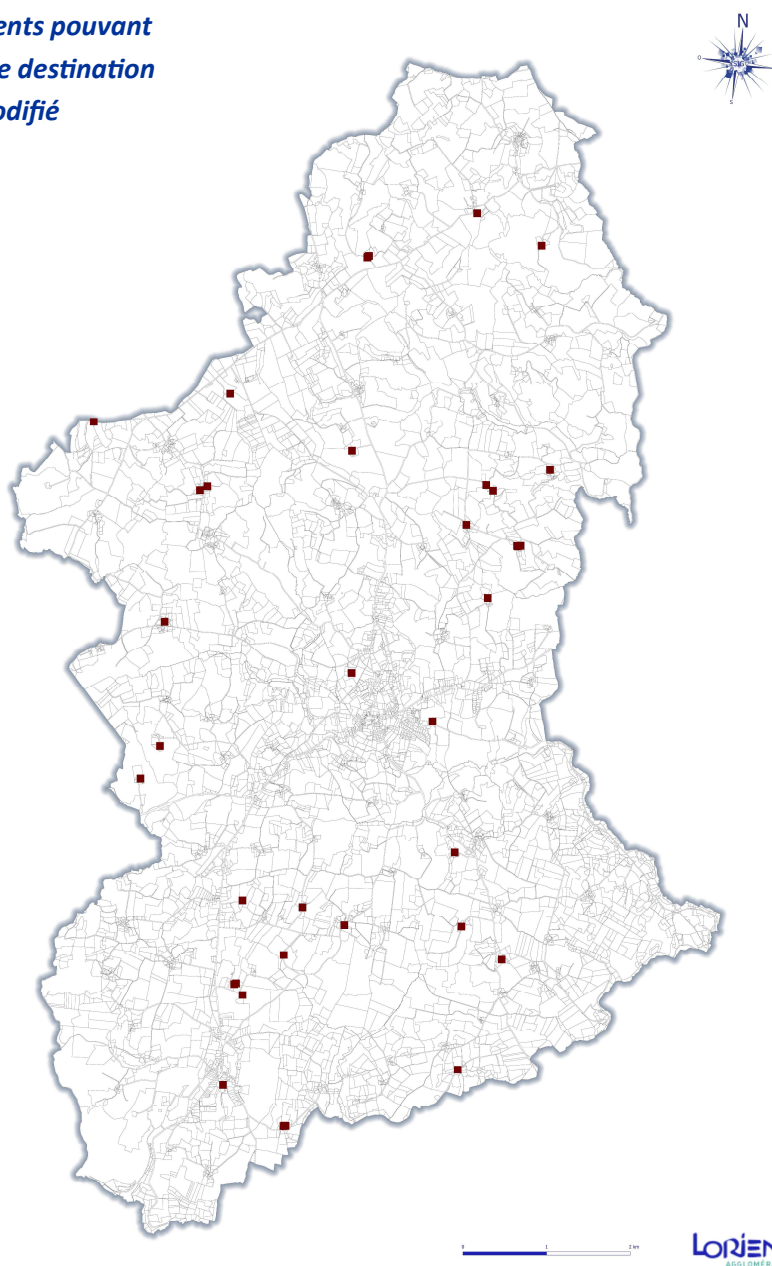
> Le texte d'introduction est mis à jour (~~en rouge barré : supprimé ;~~ en bleu: ajouté)

Afin de préserver et sauvegarder les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial, le changement destination est autorisé en zones Agricole et Naturelles, après avis conforme de la CDPENAF ~~ou de la CDNPS~~. Ainsi, sur la commune de Bubry, 34-38 bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural ont été recensés.

> La liste des bâtiments pouvant changer de destination est modifiée selon les modalités présentées ci-avant :
Se reporter à la liste présentée en annexe 1 du présent additif

> La carte des bâtiments pouvant changer de destination est modifiée selon les modalités présentées ci-avant.

**Les bâtiments pouvant
changer de destination
au PLU modifié**



VII - EXTENSION MESURÉE ET DIVISION DES HABITATIONS EN CAMPAGNE

A. Actualisation des dispositions sur l'extension mesurée des habitations en campagne

La Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme du Morbihan de février 2020 a défini une doctrine pour les extensions d'habitation et les annexes en zone A et N des PLU. Le règlement du PLU approuvé, antérieur à cette Charte, actuellement plus restrictif, peut aujourd'hui s'aligner sur cette doctrine.

> *La commune souhaite aujourd'hui faire évoluer le règlement du PLU sur les possibilités d'extensions mesurées des habitations en zones A et N, en concordance avec la Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme du Morbihan.*

► La modification du règlement écrit

Les articles A2 et N2 sont modifiés de la manière suivante :

• Article A2 et N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les mentions suivantes sont supprimés dans les articles A2 et N2 :

- **L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de :**
 - 40 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété à la date d'approbation du présent P.L.U, lorsque l'emprise au sol du bâtiment avant extension est inférieure à 60 m²
 - 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété à la date d'approbation du présent P.L.U, lorsque l'emprise au sol du bâtiment avant extension est supérieure à 60 m².

Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.

Les annexes à l'habitation sous réserve de s'implanter dans un rayon de 20 m de la construction principale.

Les mentions suivantes sont supprimées dans l'article N2 :

(...) l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété à la date d'approbation du présent P.L.U. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation.

Les mentions suivantes sont ajoutées dans les articles A2 et N2 :

- **Article A2 et N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**
- **Les extensions mesurées des habitations existantes sont autorisées, au regard de l'emprise au sol totale des constructions existantes à destination d'habitation sur l'unité foncière à la date de référence, dans la limite de :**
 - cas des extensions : 50 % de l'emprise au sol indiquée ci-dessus, et 50 m² d'emprise au sol, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à

l'article L 111-3 du code rural,

- cas des annexes : 40 m² d'emprise au sol, sous réserve de s'implanter dans un rayon de 20 m de la construction principale,
- cas des piscines : 60 m², abords imperméabilisés compris (margelle notamment).

Il est rappelé que l'extension mesurée peut se faire en une seule ou plusieurs fois, pourvu que l'emprise au sol cumulée générée n'excède pas la limite définie ci-dessus.

Quel que soit le projet d'extension mesurée (extension, annexe, piscine), la date de référence pour l'emprise au sol autorisée est la date d'approbation du PLU (28/04/2017) ou, si elle est ultérieure, la date de création de l'habitation faisant l'objet du projet d'extension mesurée.

Ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers qu'elles peuvent présenter, ni dans le cas des logements de fonction agricoles.

B. Division d'une habitation en zones A et N.

La division d'une habitation en plusieurs logements en zone A et N, sans changement de surface, est autorisée, notamment par le Schéma de Cohérence Territoriale.

- > *Pour éviter toute ambiguïté, il est souhaité que cette possibilité soit clairement indiquée dans le règlement des zones A et N.*

► La modification du règlement écrit

Les articles A2 et N2 sont modifiés de la manière suivante :

- **Article A2 et N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

La mention suivante est ajoutée :

- A l'exception des logements de fonction liés à une exploitation agricole ainsi que des annexes, la division d'un bâtiment à usage d'habitation existant en plusieurs habitations est autorisée, sans changement de destination et sans augmentation de l'emprise au sol dédiée à de l'habitation.

VIII - MODIFICATION ET CRÉATION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

A. Suppression de l'emplacement réservé n°2 « extension de la maison de retraite »

Un emplacement réservé n°2 « extension de la maison de retraite » est inscrit au PLU approuvé, sur un terrain adjacent à l'EHPAD actuel, situé rue des Moulins.

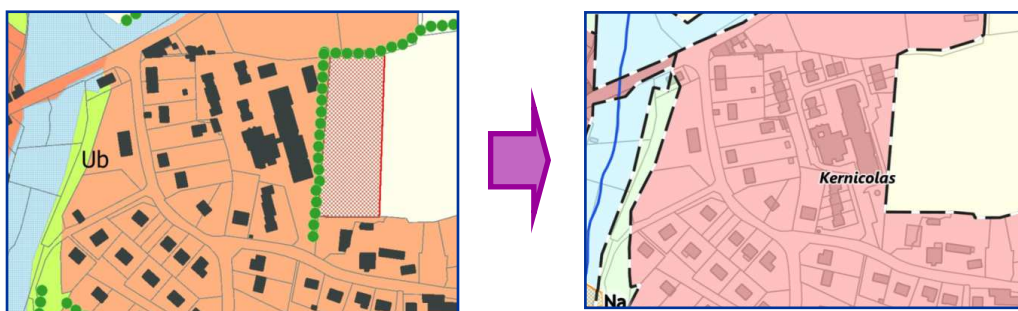
Ce projet n'est plus d'actualité puisque la commune et Morbihan Habitat vont reconstruire et agrandir cet EHPAD sur un terrain plus proche du centre-bourg, sur la parcelle AC 325 située en zone UL, correspondant à l'emplacement réservé n°3.

> L'emplacement réservé n°2 au PLU approuvé est supprimé au PLU modifié.

► La modification du règlement graphique

L'emplacement réservé n°2 est supprimé au règlement graphique (planche C – Centre-est)

• Planche C - Centre-est extrait



Emplacement réservé
Au PLU approuvé ⁽¹⁾

Au PLU modifié ⁽¹⁾

⁽¹⁾ le patrimoine paysager (haie, petit patrimoine) présent sur le plan du PLU approuvé n'apparaît plus sur le règlement graphique du PLU modifié car ils sont reportés sur l'annexe spécifique « Paysage et patrimoine » (cf X de cette section)

B. Modification de l'emplacement réservé n°3

Au PLU approuvé, un emplacement réservé n°3 « équipement de loisirs » est inscrit au bénéfice de la commune. Cet emplacement réservé s'étend sur les parcelles AC 324 et AC 325.

Une école a été construite en 2019 sur la parcelle AC 324.

Il est prévu de reconstruire l'EHPAD de Bubry et d'implanter une salle de sports sur la parcelle AC 325. Cette juxtaposition des 2 équipements, ainsi que la proximité des écoles, a pour avantage de permettre une mutualisation de la salle de sports pour les résidents de l'EHPAD et pour des utilisateurs extérieurs (scolaires, associations...).



**Le terrain d'implantation
des futurs EHPAD et salle
de sports**

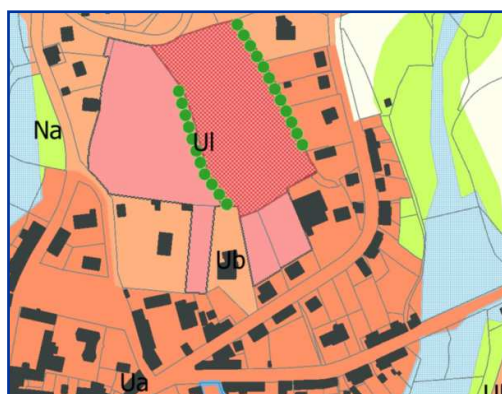
Photo : Lorient Agglomération

- > L'emprise de l'emplacement réservé n°3 est redessinée, pour ne plus inclure la parcelle AC 324 aujourd'hui construite et ainsi se limiter à la parcelle AC 325.
- > L'intitulé de l'emplacement réservé est modifié de « équipements de loisirs » à « Salle de sports et EHPAD »

► **La modification du règlement graphique**

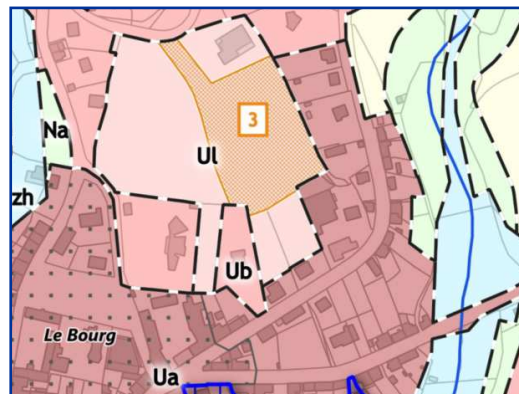
L'emplacement réservé n°2 est supprimé au règlement graphique et son intitulé est remplacé dans le tableau correspondant (planche C – Centre-est)

• **Planche C - Centre-est extrait**



Emplacement réservé

Au PLU approuvé ⁽¹⁾



Emplacement réservé

Au PLU modifié ⁽¹⁾

⁽¹⁾ le patrimoine paysager (haie, petit patrimoine) présent sur le plan du PLU approuvé n'apparaît plus sur le règlement graphique du PLU modifié car ils sont reportés sur l'annexe spécifique « Paysage et patrimoine » (cf X de cette section)

C. Création d'emplacements réservés

1. Nouvel emplacement réservé n°2 pour « chemin piéton »

Un chemin piéton entre le lotissement du Pont-Castel et la future voie partagée prévue sur l'OAP Vallon permettrait aux habitants des quartiers existants et futur sur le secteur Moulin du Duc de rejoindre plus directement le centre-bourg, ses commerces et ses équipements, qu'en passant par les rues actuelles.

Le projet de cette liaison piétonne se compose de plusieurs tronçons s'appuyant sur :

- le chemin piéton existant qui débute à l'extrémité nord-ouest du lotissement de Pont Castel et permet de rejoindre le chemin de randonnée longeant le vallon du ruisseau qui coule à l'ouest,
- une petite portion de ce chemin de randonnée,
- un chemin à créer sur les parcelles AC 205, AC 209 et AC 210, qui se situera au sein de l'emplacement réservé n°2,
- la voie partagée prévue dans l'OAP n°6 « Le vallon » et la liaison piétonne qui la prolongera pour rejoindre le chemin créé sur l'emplacement réservé n°2.

Ce cheminement piéton débouchera sur l'accès ouest de l'OAP n°3 « Le vallon »

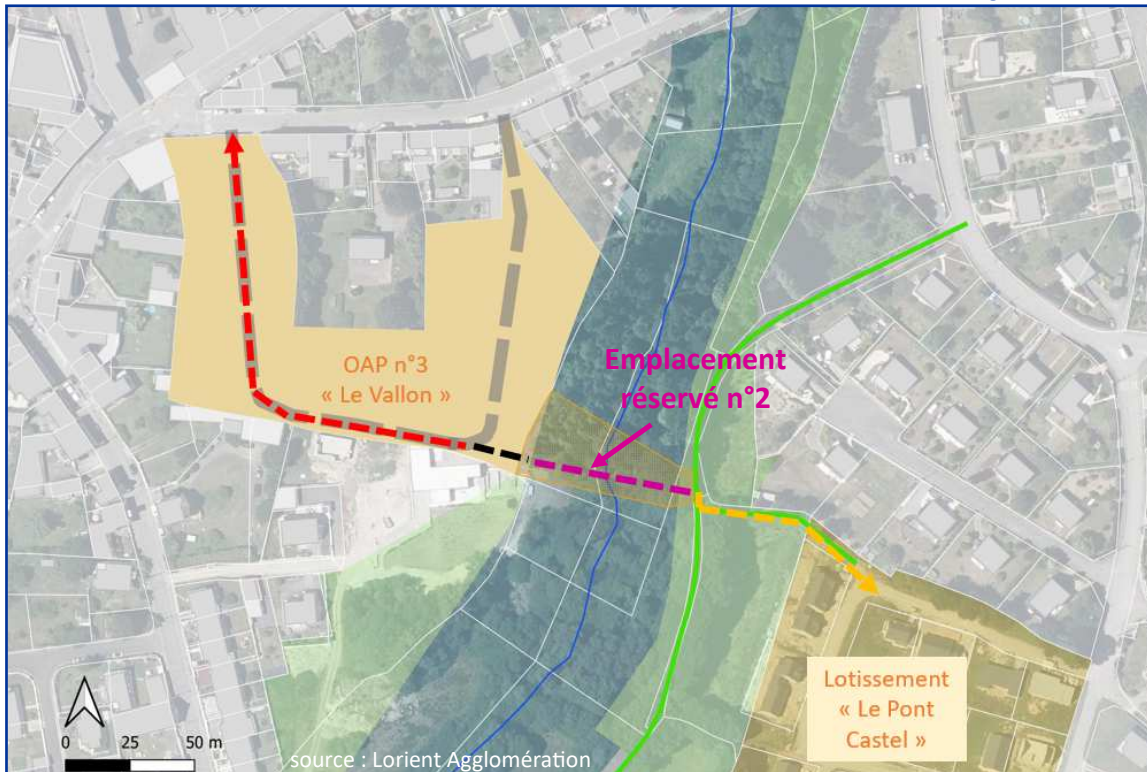
Sur les parcelles AC 205, AC 209 et AC 210, le tracé précis de ce chemin sera déterminé lorsque l'emplacement exact de la voie partagée sur le secteur « Le vallon » (OAP n°6) aura été défini.

Un emplacement réservé n°2 se matérialise donc dans le PLU modifié par une surface supérieure à l'emprise du futur chemin. A l'intérieur de cette emprise, la commune souhaite acquérir une emprise d'au maximum une dizaine de mètres de large pour réaliser ce chemin piéton.

D'autre part, des dispositifs adaptés (ex : passerelle, platelage éventuel...) devront permettre le passage du ruisseau et de la zone humide pour assurer le confort des usagers et préserver les milieux naturels.

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

Le principe de la future liaison piétonne du lotissement de Pont-Castel au centre-bourg



Tracé de la future liaison piétonne :

- sur chemin existant
- chemin à créer sur emplacement réservé
- chemin à créer dans le cadre de l'OAP
- à créer sur voie partagée (ou chemin) de l'OAP

- Emplacement réservé N°2
- chemins existants
- Ruisseau
- future voie partagée
- Secteurs naturels (N)
- Zones humides (Nzh-Azh)

Le tracé du chemin devra minimiser les impacts sur les talus existants en passant à l'extrémité nord de la parcelle AC 205 pour emprunter une brèche déjà percée dans un des talus.

> *Un nouvel emplacement réservé n°2 « chemin piéton » est créé entre le lotissement de Pont-Castel et l'OAP « Le vallon », conformément à ces dispositions.*

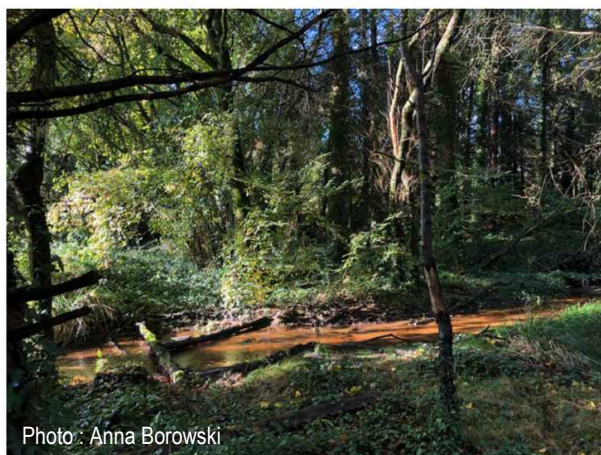


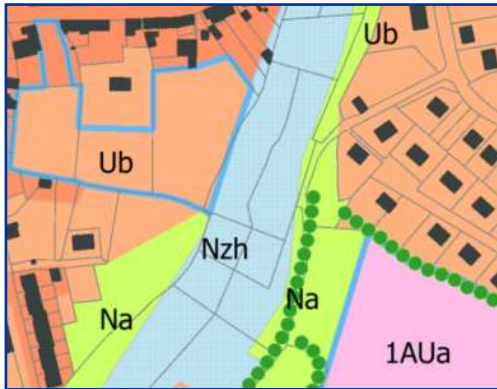
Photo : Anna Borowski

Le ruisseau bordé d'une zone humide, à franchir par des dispositifs adaptés

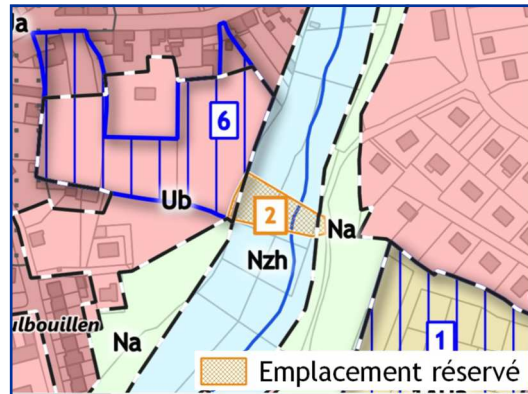
► **La modification du règlement graphique**

Un emplacement réservé n°2 pour chemin piéton, au bénéfice de la commune, est créé au règlement graphique (planche C –Centre-est).

• **Planche C - Centre-est extrait**



Au PLU approuvé ⁽¹⁾



Au PLU modifié ⁽¹⁾

⁽¹⁾ le patrimoine paysager (haie, petit patrimoine) présent sur le plan du PLU approuvé n'apparaît plus sur le règlement graphique du PLU modifié car ils sont reportés sur l'annexe spécifique « Paysage et patrimoine » (cf X de cette section)

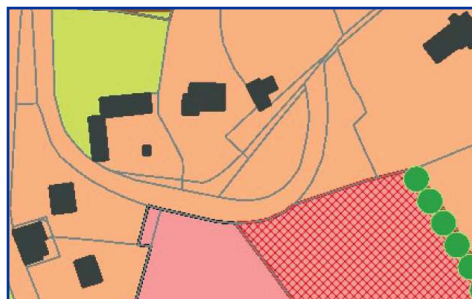
2 - Emplacement réservé pour l'aménagement des abords de la rue de Kerhélène

Afin de permettre l'aménagement des abords de la rue de Kerhélène et améliorer l'accès aux futurs EHPAD et salle de sports (par exemple : élargissement, stationnement, aire de manoeuvre...), un emplacement réservé n°5 est créé sur les parcelles AC 138, AC 150, AC 151 et AC 152, au bénéfice de la commune. Un linéaire d'arbres de haute tige existe au niveau de la parcelle AC 138 : pour favoriser leur préservation, une haie à préserver est ajoutée au règlement graphique complémentaire « Paysage et patrimoine ».

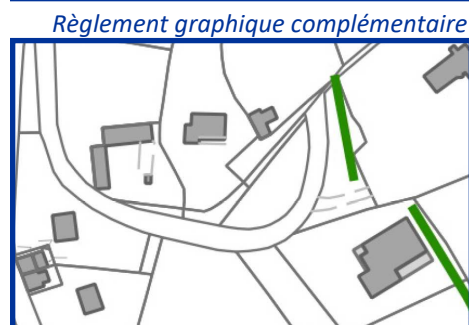
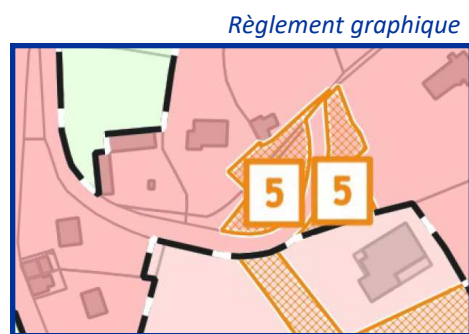
► **La modification du règlement graphique et du règlement graphique annexe**

Un emplacement réservé n°5 est créé au règlement graphique. Une haie à préserver est ajoutée sur la parcelle AC 138 au règlement graphique complémentaire. (planches C –Centre-est).

• **Planches C - Centre-est extraits**



Au PLU approuvé ⁽¹⁾



Au PLU modifié ⁽¹⁾

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

D. Nouveau tableau des emplacements réservés

L'ensemble des modifications apportées sur les emplacements réservés conduit à un nouveau tableau sur les emplacements réservés, porté au Règlement Graphique.

• Tableau des emplacements réservés

N°	Destination de l'emplacement réservé	Bénéficiaire
1	Extension du cimetière	Commune
2	Chemin piéton	Commune
3	Salle de sports et EHPAD	Commune
4	Création de stationnements	Commune
5	Aménagement des abords de la voie	Commune

IX - AUTRES AJUSTEMENTS, AJOUTS ET MODIFICATIONS

A. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

La modification n°1 du PLU de Bubry met à jour la gestion préconisée des eaux pluviales en faisant évoluer l'article 17 des dispositions générales du règlement écrit et en l'articulant avec le zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU (cf annexe 5).

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales ont été retravaillées en collaboration avec la Direction de l'Eau et de l'Assainissement Lorient Agglomération, qui a depuis 2018 la compétence en matière de gestion des eaux pluviales. Cette modification a pour objectif de mettre une place une gestion plus efficiente basée prioritairement sur l'infiltration de l'eau à la parcelle, en favorisant une gestion aérienne des eaux pluviales. A noter que le règlement du PLU modifié précise le mode de calcul des surfaces imperméabilisées pour déterminer les coefficients maximum d'imperméabilisation fixés dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales

D'autre part, cette mise à jour corrige le tableau définissant les coefficients d'imperméabilisation des différentes zones du PLU, erroné dans le règlement du PLU de 2017, avec des intitulés de zones ne correspondant pas à ceux du règlement graphique (cf XI.A). Ces coefficients sont corrigés en reprenant ceux validés dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU.

► La modification du règlement écrit

L'article 17 des dispositions générales du Règlement Ecrit est modifié de la manière suivante

• Article 17 - Gestion des eaux pluviales

Les mentions suivantes sont supprimés :

Article 17 - Gestion des eaux pluviales

Un zonage d'assainissement des eaux pluviales a été défini sur l'ensemble du territoire communal. Le zonage pluvial a pour objectif de définir, sur l'ensemble du territoire communal, différentes zones pour lesquelles un coefficient d'imperméabilisation maximal à ne pas dépasser a été fixé. Ainsi, lors du développement, du renouvellement urbain et d'éventuels projets d'extension dans le cadre des permis de construire et autres déclarations préalables, chaque projet devra intégrer ces préconisations.

Les coefficients ont été choisis en fonction de l'imperméabilisation actuellement observée sur les différentes zones, et en fonction de la vocation de celles-ci. Ils se veulent à la fois restrictifs, de manière à tendre vers une limitation des volumes d'eaux pluviales ruisselés à l'avenir, et à la fois cohérents avec les perspectives d'urbanisation voulues par la commune.

Les coefficients maximum d'imperméabilisation sont présentés dans le tableau ci-après et devront être respectés à l'échelle indiquée en dernière colonne du tableau. Ces coefficients s'appliquent sur l'ensemble des zones.

Nomenclature PLU	Coefficient d'imperméabilisation future proposé	Echelle d'application
1AU	60%	Zone
2AU	60%	
Ah	20%	Parcelle
Ar	25%	Parcelle
N	5%	Bassin versant
NE	10%	Parcelle
Nh	10%	Parcelle
NI	25%	Parcelle
Nr	25%	Parcelle
Nt	5%	Parcelle
UA	55%	Parcelle
UB	35%	Parcelle
Ui	70%	Parcelle
UL	5%	Parcelle
A	5%	Bassin versant
ZH	Sans objet	

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

Les mentions suivantes sont ajoutées :

Article 17 – Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

La gestion des eaux pluviales est à la charge et de la responsabilité exclusive du propriétaire de l'unité foncière qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération, à la topographie, à la nature du sol et du sous-sol, pour garantir la collecte, l'évacuation et le traitement éventuel des eaux pluviales dans des conditions respectant les dispositions réglementaires en vigueur, dont les dispositions du zonage pluvial de la commune (en annexe du PLU).

Les règles suivantes peuvent ponctuellement être plus contraignantes que ce dernier. La règle la plus contraignante s'applique.

Pour préserver la qualité des milieux aquatiques et ne pas aggraver les risques d'inondations en aval, tout projet doit garantir la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les principes à mettre en œuvre sont par ordre de priorité :

- Eviter et réduire l'imperméabilisation des sols, favoriser les revêtements poreux (parking, allée, trottoir...),
- Gérer les eaux pluviales à la source en cherchant dès que possible à infiltrer et à déconnecter les eaux pluviales des réseaux,
- Compenser les surfaces imperméabilisées indispensables, limiter les rejets pluviaux vers l'aval, restituer au milieu naturel et en dernier recours au réseau public, à débit régulé.



Le processus de réten-tion-infiltration se caractérise par la création dans le sol d'un espace de rétention perméable à l'eau pluviale, tel qu'un jardin de pluie, une noue, etc. Cet aménagement permet à l'eau d'être retenue partiellement et ponctuellement avant son infiltration dans le sol puis dans la nappe phréatique.

Le processus de stockage-récupération, quant à lui, se définit par la construction d'un ouvrage imperméable, récupérant l'eau pluviale pour la stocker sur une durée indéterminée. Elle est par la suite réutilisée en fonction de besoins : arrosage, nettoyage des véhicules, etc.



Coefficients maximum d'imperméabilisation

Le zonage pluvial de la commune a fixé à fixé un coefficient d'imperméabilisation maximal à ne pas dépasser pour chaque zone du PLU.

Les coefficients ont été choisis en fonction de l'imperméabilisation actuellement observée sur les différentes zones, et en fonction de la vocation de celles-ci. Ils se veulent à la fois restrictifs, de manière à tendre vers une limitation des volumes d'eaux pluviales ruisselés à l'avenir, et à la fois cohérents avec les perspectives d'urbanisation voulues par la commune.

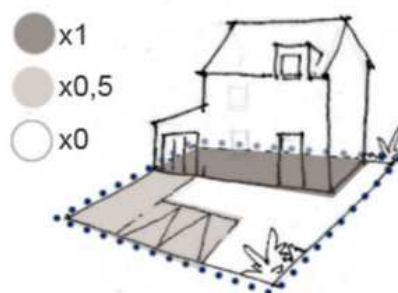
Les surfaces imperméabilisées à prendre en compte pour mesurer ce coefficient d'imperméabilisation sont pondérées de la manière suivante :

Type de revêtement :	Pondération (surfaces imperméabilisées)
Pleine terre, noues, arbres (emprise sous houppier), talus	0
Surfaces minérales perméables (sable tassé, pavés à joints larges, graviers, béton poreux...) Dalles perméables (dalle gazon...) Toitures végétalisées avec capacité de stockage ou extensives	0,5
Constructions, dalles, terrasses, parkings ou voirie étanches type enrobé, béton, asphalte, bicouches, pavés avec joints étanches	1

Exemple de calcul : Le projet de maison individuelle de Monsieur P. se situe sur une parcelle de 200m². Il prévoit la construction d'une maison avec terrasse sur une emprise de 90m². Il n'y pas de toiture végétalisée. Son allée de garage et les deux stationnements devant sa maison seront en revêtement stabilisé ; ils représentent une surface de 60m². Il conserve le reste du terrain soit 50m² en jardin engazonné ou potager.

La surface imperméabilisée créée par le projet de Monsieur P. est de :

$$90 \text{ (emprise maison)} + [60 \text{ (emprise stabilisé)} * 0,5 \text{ (pondération)}] = 120 \text{ m}^2.$$



Les coefficients maximum d'imperméabilisation sont présentés dans le tableau ci-contre et devront être respectés à l'échelle indiquée en dernière colonne du tableau.

Se référer au zonage pluvial notamment pour le calcul du coefficient d'imperméabilisation dans les lotissements et les dérogations possibles en zone U.

	Imperméabilisation maximale autorisée (zonage pluvial)	
	taux	échelle
Ua	55%	parcelle
Ub	35%	parcelle
U1	5%	parcelle
Uj	70%	parcelle
1AUa	60%	zone
2AUa	60%	zone
A	5%	BV
Ah	20%	parcelle
N	5%	BV
NI	25%	parcelle
Nt	5%	parcelle

Obligation d'infiltration

La règle à appliquer est par ordre de priorité :

1. L'infiltration dans le sol (sur la parcelle),
2. Le rejet régulé et évacué gravitairement vers le milieu superficiel (talweg, cours d'eau, fossé...)
3. Le rejet régulé et évacué gravitairement vers le réseau d'eaux pluviales quand il existe.

Les dispositifs à ciel ouvert doivent être privilégiés.

Se référer au zonage pluvial pour le calcul du volume d'eau pluviale à retenir-infiltrer sur la parcelle.

Dans tous les cas, le raccordement au réseau public d'eaux pluviales ne se fait pas de droit.

Opérations d'ensemble

La gestion des eaux pluviales sera réalisée par des dispositifs d'infiltration à ciel ouvert au plus proche du point de chute.

Les modalités de calcul des volumes de rétention/infiltration à gérer sont précisées par le zonage pluvial.

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

La mise en place d'un dispositif enterré doit être exceptionnelle et justifiée par l'impossibilité spatiale d'atteindre les objectifs de rétention-infiltration malgré l'application d'une gestion intégrée des eaux pluviales à l'ensemble des espaces du projet (mise en place de revêtements perméables et sollicitation de tous les espaces végétalisés pour l'infiltration).

Enfin, outre les obligations de gestion à l'opération, une gestion à la parcelle est également nécessaire.

Les aménagements destinés à la gestion des eaux pluviales doivent être paysagers et intégrés à l'environnement existant.

Ils doivent être aussi conçus de manière à assurer la sécurité des personnes et des biens. A cet égard, leur profondeur est limitée au strict nécessaire déterminé par l'étude hydraulique. Les rives des bassins et des noues sont établies pour pouvoir être remontées aisément à pied.

L'attention portée à la qualité paysagère et fonctionnelle des dispositifs de gestion des eaux pluviales et de leurs abords doit favoriser leur intégration qualitative dans l'environnement naturel et bâti : berges en pente douce, végétalisation adaptée, multifonctionnalité des ouvrages (espaces verts, de loisirs, de jeux, de sport, etc).

Les installations susceptibles d'être, à terme, intégrées dans le domaine public doivent répondre aux exigences d'intérêt général et au cahier de prescriptions techniques de Lorient Agglomération. Ils doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et accessibles à tout moment.

Ainsi, les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont à prévoir dès la conception des projets afin de répondre aux objectifs fixés. La concertation entre le demandeur du permis et les services de Lorient Agglomération dès le démarrage de la conception permet d'anticiper l'intégration des prescriptions définies dans les divers règlements (PLU, zonage pluvial, règlement de service...). Les tests de perméabilité doivent être adaptés en fonction de la solution technique envisagée (exemple : test Matsuo obligatoire en cas de projet de noue).

Stockage – récupération

En sus des obligations d'infiltration, tout projet d'habitation d'une surface minimale fixée à 30m² (constructions, extension, installation, ouvrage ou travaux ayant pour effet la création d'une surface imperméabilisée) doit et tout autre projet peut récupérer les EP de toiture par un dispositif de type cuve de volume proportionnel avec l'échelle de l'opération, dirigée vers un dispositif de rétention/infiltration (ex : noues, jardin de pluie, puisard,...) qui permet la gestion quantitative des eaux pluviales.

Les utilisations de l'eau de pluie à l'intérieur des bâtiments doivent être conformes à la réglementation en vigueur et être déclarées à la Direction Eau et Assainissement de Lorient Agglomération.

Note : Les dispositifs de récupération ne sont pas pris en compte dans le calcul du volume de rétention-infiltration à mettre en place. En effet, lors des pluies, les cuves de récupérations ne sont pas forcément vides et donc disponibles pour stocker des eaux.

Eaux de vidange et de lavage des piscines

Le pétitionnaire doit prendre en compte dans le calcul du dimensionnement de ses ouvrages de rétention et d'infiltration, les eaux de vidanges des piscines si celles-ci sont prévues dès la construction de l'habitation. En cas de réalisation ultérieure, le pétitionnaire doit prévoir un nouvel ouvrage de stockage et d'infiltration pour la piscine.

Les eaux de vidange des piscines peuvent être rejetées au fossé ou au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, en respectant un débit maximal de 3 litres/s, mais en aucun cas au réseau d'eaux usées. Les traitements des eaux de piscine doivent être arrêtés au moins 48h avant rejet.

En revanche, les eaux de lavage des filtres de piscine doivent être rejetées exclusivement vers le réseau d'eaux usées.

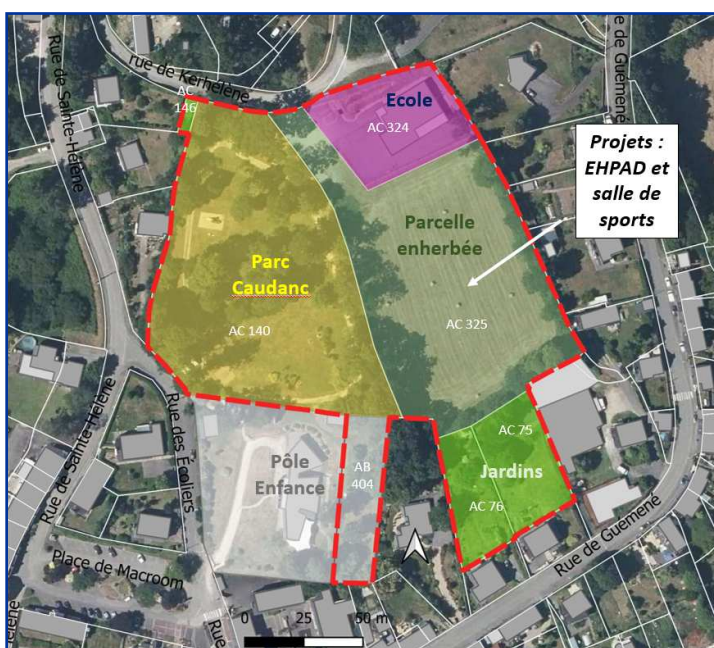
B. Zone UI

La zone UI s'étend sur 5 parcelles :

- la parcelle AC 140 qui est un parc récréatif aménagé : « parc Caudan »,
- la parcelle AC 324 qui accueille l'école « Sainte-Hélène »,
- la parcelle AC 325, actuellement publique et non bâtie,
- les parcelles AB 75 et AB 76 qui correspondent à des jardins privés des maisons riveraines.

L'Ecole Sainte-Hélène a été construite en 2019. La commune prévoit l'implantation de nouveaux équipements sur la parcelle AC 325, proche du centre-bourg et de ses commodités (écoles, maison médicale, commerces et services de proximité...). Cette proximité est un atout pour la reconstruction de l'EHPAD et l'implantation d'une future salle de sports, dont l'utilisation pourra être mutualisée entre l'EHPAD, les écoles et les autres publics (associations, etc...).

Parcellaire et occupation de la zone UI



sources : cadastre, Lorient Agglomération

« Parc Caudan », un parc récréatif aménagé

Dans le règlement écrit de la zone UI, l'intitulé général « secteur de loisirs correspondant au parc Caudan » ne correspond pas totalement à l'occupation effective de la zone –le parc récréatif aménagé ne concerne que la parcelle AC 140 – et à sa vocation actuelle d'accueil d'équipements actuels (1 école) et en projet. Le caractère spécifique du site est principalement perceptible sur le parc Caudan et est liée à la présence de talus arborés identifiés au PLU approuvé en tant qu' « éléments de paysage à préserver », maintenus au PLU modifié.

- > Des modifications mineures sont apportées au règlement de la zone UI afin de correspondre davantage à la réalité de son occupation et à son caractère.

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

► **La modification du règlement écrit**

Le descriptif général de la zone UI et les articles UI1 et UI2 sont modifiés de la manière suivante :

• **TITRE 2- CHAPITRE 3—REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UL**

Le descriptif introductif général du chapitre 3 correspondant à la zone UI est supprimé :

Le secteur UI est destiné à un secteur de loisirs correspondant au parc Caudan

Le descriptif introductif général du chapitre 3 correspondant à la zone UI est ajouté :

Le secteur UI est destiné à un secteur de loisirs et d'équipements

• **Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

La mention suivante est supprimée :

Les constructions et installations non liées ou nécessaires à la gestion de la fréquentation du site

La mention suivante est ajoutée :

Les constructions et installations non liées ou nécessaires à la gestion de la fréquentation du site, à l'exception des constructions et installations publiques et d'intérêt général ;

• **Article UI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

La mention suivante est supprimée :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Les constructions et installations publiques et d'intérêt général sous réserve de préserver le caractère du site**
- **Les constructions et installations liées et/ou nécessaires à la gestion de la fréquentation du site, sous réserve d'en conserver le caractère**

La mention suivante est ajoutée :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de préserver le caractère du parc de loisirs aménagé existant sur la parcelle AC140 :

- les constructions et installations publiques et d'intérêt général ;
- les constructions et installations liées et/ou nécessaires à la gestion de la fréquentation du site.

C . Règles d'alignement aux limites séparatives

L'application des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives du PLU approuvé impose aux nouvelles constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, de s'implanter à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure :

- à 1,90 m. en zones Ua, Ub, UI et 1AUa,
- à 3 m en zones Ui, A, N et en zone Ah pour les constructions,
- à 1 m en zone Ah pour les annexes.

Le respect d'une distance « au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de toiture », si elle est supérieure à la distance minimale autorisée, ne concourt pas à la recherche d'économie d'espace, objectif qui se renforce pour les documents de planification.

En secteur d'habitat, elle est contradictoire avec le caractère dense de la zone Ua.

Dans les autres zones, elle peut empêcher certaines implantations pertinentes et moins consommatrice d'espace. Elle peut notamment contraindre inutilement les projets d'habitat et économiques sur des lots plus petits qu'il y a dix ans.

D'autre part, en zone UI, la règle du PLU approuvé qui impose une implantation en limite séparative n'apparaît pas pertinente sur un secteur sans alignement marqué et où l'implantation d'équipements ou de constructions nécessaires à la gestion de la fréquentation du site est autorisée.

- > Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont modifiées en secteurs Ua, Ub, UI, Ui, 1AUa, A, Ah et N en supprimant l'exigence d'une distance « au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de toiture ».
- > L'exigence d'une implantation sur au moins une limite séparative est supprimée en zone UI.
- > La distance minimale d'implantation des annexes en zones Ah est portée à 1,90 m, conformément au code civil.

► **La modification du règlement écrit**

En secteurs Ua, Ub, UI, Ui, 1AUa, A, Ah et N, les articles 7 relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont modifiés.

• **Articles Ua7, Ub7, UI7 et 1AUa7 - Implantation des construction par rapport aux limites séparatives**

Les mentions suivantes sont supprimées :

Article Ua7 : Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.

Article Ub7 : Les constructions principales ou annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.

Article UI7 : Les constructions principales ou annexes, doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.

Article 1AUa7 : Lorsque la construction principale n'est pas implantée en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.

La mention suivante est ajoutée :

Les constructions ou leurs annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent s'implanter à au moins 1,90 m de ces limites.

• **Articles Ui7, A7, Ah7 et N7 - Implantation des construction par rapport aux limites séparatives**

Les mentions suivantes sont supprimées :

Article Ui7 : Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Article A7 : Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Article Ah7 : Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales ou annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Pour les annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 1,00 m.

Article N7 : Les annexes autorisées, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesu-

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

rée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les mentions suivantes sont ajoutées :

Article Ui7 : Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent s'implanter à au moins 3 m de ces limites.

Article A7 : Les constructions ou leurs annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent s'implanter à au moins 3 m de ces limites.

Article Ah7

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent s'implanter à au moins 3 m de ces limites.

Les annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 1,90 m de ces limites.

Article N7 : Les annexes autorisées, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent s'implanter à au moins 3 m de ces limites.

D. Implantation des constructions aux voies et emprises publiques

1 - En zone Ub et 1AUa

En zone Ub et 1AUa, les règles d'implantation du PLU de 2017 imposent un recul par rapport aux voies et emprises publiques. Ces règles ne semblent pas pertinentes au regard des objectifs de densification du bâti aujourd'hui préconisés dans les PLU.

► **La modification du règlement écrit**

Les règles d'implantation aux voies et emprise publiques sont modifiées en secteurs Ub et 1AUa..

• **Articles Ub6 et 1AUa6 - Implantation des construction par rapport aux voies et emprises publiques**

Les mentions suivantes sont supprimées :

Article Ub6 :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 3 m de la limite des voies et de l'emprise publique.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture.

Les annexes autorisées doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

Article 1AUa6 :

Sauf indications contraires portées aux orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU, les constructions doivent être implantées soit à l'emprise des voies soit à au moins 3 m de la limite de l'emprise des voies.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture.

Les mentions suivantes sont ajoutées :

Articles Ub6 et 1AUa6 :

Les constructions ainsi que les volumes couverts dédiés exclusivement à du stationnement, doivent être implantés dans une bande de 0 à 6 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Alternativement, pour des raisons d'ensoleillement et de desserte, des implantations différentes (nord ou est par exemple) sont permises pourvu que l'un des volumes de la construction

soit implanté sur au moins une limite de l'unité foncière.

Certaines implantations, notamment dans le prolongement des constructions existantes, pourront être imposées pour des raisons architecturales ou d'urbanisme permettant de tenir compte de la configuration des lieux et de la parcelle, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

2 - Marges de recul aux routes départementales

Le règlement départemental de voirie du Conseil Départemental du Morbihan préconise :

- 35 mètres de recul de part et d'autre de l'axe de la chaussée dans les zones naturelles et agricoles (zones N et A des POS, PLU et cartes communales),
- 20 mètres de recul hors agglomération (zones U, AU),
- en agglomération : étude selon le contexte local.

Les dérogations aux marges de recul ainsi fixées relèvent d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

Les marges de recul aux routes départementales sont définies de la manière suivante au PLU approuvé :

- en zone A : 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie,
- en zone Ah : 20 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie, sauf le long de la RD 2 où elle est portée à 50 m. En réalité, cette marge de recul de 50 m n'a pas de traduction effective car aucune zone Ah ne borde la RD 2. Seul le secteur Ah de Poulven, en bordure de la RD 23, est concerné par une marge de recul de 20 m.
- en zone N, il n'est pas mentionné de marge de recul dans le règlement écrit, mais, sur le règlement graphique, une marge de recul de 50 m est portée sur des secteurs en zone N le long de certaines départementales. Cette marge de recul de 50 m excède la préconisation du Département et cette distance n'est pas justifiée dans le rapport de présentation du PLU approuvé, ni confirmé par le règlement écrit de la zone N.

D'autre part, le caractère non aedificandi de la marge de recul s'applique aux constructions et installations nouvelles mais l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension de constructions existantes ou l'installation de dispositifs d'assainissement individuel peuvent y être autorisées. Il est souhaité que cette précision soit apportée dans le règlement du PLU modifié.

Des dérogations à la marge de recul sont d'autre part souhaitées par la commune :

- au niveau des sièges d'exploitations agricoles professionnelles, lorsque les bâtiments se situent déjà en partie dans la bande de 35 m potentiellement concernée. C'est le cas sur 1 exploitation à Bubry, située à Kerlémat le long de la RD 130, qui se situe en zone A.
 - au niveau des équipements publics dont les terrains se situent dans la bande de 35 m potentiellement concernée. C'est le cas de la déchetterie, en zone A et de la station d'épuration, en zone N.
- > Afin de clarifier les règles en cohérence avec le règlement départemental de voirie, la marge de recul aux routes départementales est fixée à 35 m de part et d'autre de l'axe de la chaussée dans les zones A et N, sauf :
- en zone Ah, où elle est maintenue à 20 m,
 - sur les secteurs prévus au règlement graphique (exploitation agricole de Kerlémat, équipements publics).
- > Le champ du caractère non aedificandi de la marge de recul est précisé dans le règlement écrit.

► La modification du règlement écrit

En zone A, Ah et N, les articles 6 relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont modifiés. (Nota : aucuns autres types de zones agricoles ou naturelles du PLU (NL, Nt...) ne se situent en bordure de routes départementales).

• Article A6 et N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La mention suivante est supprimée dans l'article A6 :

Le long des routes départementales, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimale de 35 m par rapport à l'axe de la voie.

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

La mention suivante est ajoutée dans les articles A6 et N6 :

Les routes départementales sont assujetties à une marge de recul minimale de 35 m par rapport à l'axe de la voie, sauf exceptions prévues au règlement graphique. Cette marge de recul est non aedificandi. Cette limitation ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection, à l'extension de constructions existantes ou à l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel.

- **Article Ah6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La mention suivante est supprimée :

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à au moins 20 m de l'axe des RD 23 et 3 ; et à au moins 50 m de l'axe de la RD 2. Les extensions des bâtiments préexistants dans ces marges doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

Les mentions suivantes sont ajoutées :

Les routes départementales sont assujetties à une marge de recul minimale de 20 m par rapport à l'axe de la voie, sauf exceptions prévues au règlement graphique. Cette marge de recul est non aedificandi. Cette limitation ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection, à l'extension de constructions existantes ou à l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel.

Toutefois, les extensions des bâtiments préexistants dans ces marges doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

- ▶ **La modification du règlement graphique**

Une marge de recul aux routes départementales de 35 m est reportée sur les planches du Règlement Graphique en zones A et N, sauf :

- en zone Ah, où elle est maintenue à 20 m,
- sur les secteurs où une dérogation a été actée (exploitation agricole de Kerlénat, équipements publics).

3 - Autre précision en zone A

En zone A, une règle de recul de 5 m est définie au PLU pour les constructions de bâtiments agricoles, qui sont les seules constructions nouvelles possibles dans cette zone.

Pour éviter toute ambiguïté par rapport aux extensions d'habitations existantes dans cette bande de 5 m, qui peuvent s'implanter dans cette bande de 5 m, une précision est apportée dans l'article A 6.

- ▶ **La modification du règlement écrit**

- **Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La mention suivante est ajoutée (en bleu) :

Le long des autres voies, sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions de bâtiments agricoles doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.

E. Reconstruction à l'identique

L'article L.111-15 du code de l'urbanisme définit précisément les règles applicables en terme de reconstruction à l'identique, qui s'applique en toute zone du PLU.

- > Ces règles sont à transcrire strictement dans les dispositions générales du PLU et les règles relatives à la reconstruction, redondants et incomplets, sont à supprimer dans les règlements de zones.

► La modification du règlement écrit

L'article 14 des dispositions générales du PLU relatif à la reconstruction à l'identique est modifié pour correspondre à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme.

Les dispositions relatives à la reconstruction à l'identique dans les articles 2 des zones N, NI, Nt, sont supprimées.

• **Disposition générales**

Article 14 - Reconstruction à l'identique

La mention suivante est supprimée :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Les mentions suivantes sont ajoutées :

En application de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolé, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation avant leur démolition, ou en cas de prescriptions contraires d'un Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRI, PPRL, ...).

• **Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

La mention suivante est supprimée :

La reconstruction après sinistre

• **Article NL2 et Nt2- Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

La mention suivante est supprimée :

la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

F. Autres ajustements mineurs

1. Règle relative aux annexes en zone Ua

Au PLU approuvé interdit en zone Ua la construction d'annexes détachées de la construction principale de plus de 20 m² d'emprise au sol et de plus de 3 m de hauteur.

Cette interdiction n'existe pas en zone Ub. En zones A et N, la taille maximale autorisée est supérieure puisqu'elle est portée à 40 m² par le PLU modifié.

> Dans un souci de d'harmonisation des règles relatives aux annexes en zone U, cette interdiction est supprimée en zone Ua.

► La modification du règlement écrit

• **Article Ua1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

La mention suivante est supprimée (~~en rouge barré~~) :

Sont interdits :

(...)

- ~~les annexes détachées de la construction principale de plus de 20 m² d'emprise au sol et de plus de 3m de hauteur.~~

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

2. Règle relative aux annexes en zone A, Ah et N.

La construction d'annexe est autorisée par le PLU approuvé en zone Ah et par le PLU modifié en zone A et N (cf VII-A de cette section).

> Une limitation de la hauteur des annexes en dehors de la zone urbaine est souhaitée, conformément à la Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme du Morbihan.

► **La modification du règlement écrit**

• **Article A10, Ah 10, N10– Hauteur maximale des constructions**

La mention suivante est ajoutée

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,5 m.

2. Règles relatives aux clôtures en zone 1AUa

Des dispositions sur les clôtures ont été définies sur l'OAP n°8 « Moulin du Duc Sud », classée en zone 1AUa (cf I de cette section). Or, ces dispositions diffèrent des règles définies dans le PLU approuvé pour les clôtures en zone 1AUa.

> Les dispositions définies dans l'OAP n°8 « Moulin du Duc Sud » sur les clôtures sont à retranscrire dans le règlement de la zone 1AUa, sur ce secteur.

► **La modification du règlement écrit**

• **Titre 3. Chapitre 1. Règles applicables au secteur 1AUa**

La mention suivante est ajoutée dans la présentation du secteur (en bleu) :

Ce secteur est concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec lesquelles tout projet doit être compatible :

- OAP n°1 sur la zone 1 AUa « Moulin du Duc Nord »,
- OAP n°2 sur la zone 1 AUa « Saint-Yves Nord »,
- OAP n°8 sur la zone 1 AUa « Moulin du Duc Sud ».

• **Article 1AUa 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

La mention suivante est ajoutée,(en bleu) :

Clôtures

Sur la zone 1AUa correspondant à l'OAP n°8 « Moulin du Duc Sud » :

Les clôtures doivent être réalisées sous forme de haies végétales, poteaux bois ou autres éléments naturels, grillage, ou combinaison de ces éléments et à l'exclusion d'éléments maçonnés.

Sur les autres zones 1AUa :

Les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre, doivent être conservées et entretenues. Les clôtures doivent répondre à l'un de types suivants ou à leur combinaison :

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir ;
- grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel ;
- murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m. Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries de pierre apparente pourra atteindre 2,00 m ;
- claustra d'une hauteur maximale de 2 m à 0,50 m de la limite de propriété ;
- clôtures en bois à claire-voie d'une hauteur totale de 1,50m au dessus du sol naturel ;

Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment en plaques de béton moulé ajourés ou non ou en parpaings apparents.

3. Précisions mineures en zone A et N

Le règlement du PLU approuvé n'indique pas précisément que :

- en zone A, aux articles A 1 (Occupations et utilisations du sol interdites) et A 2 (Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières), les règles indiquées qui ne concernent pas le secteur Azh s'appliquent en secteur Aa,
 - en zone N, aux articles A 1 (Occupations et utilisations du sol interdites) et A 2 (Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières), les règles indiquées qui ne concernent pas le secteur Nzh et Nzhr s'appliquent en secteur Na.
- > Dans un souci de clarté du règlement, cette précision est apportée dans les articles cités ci-dessus.

► La modification du règlement écrit

- **Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

La mention suivante est ajoutée avant la liste des dispositions de l'article :

En secteur Aa :

- **Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

La mention suivante est ajoutée (en bleu) :

Sont interdits

En secteur Na :

- **Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

La mention suivante est ajoutée entre ce titre et la liste des dispositions de l'article :

En secteur Na :

4. Règles relatives au stationnement

a) Stationnement dans les lieux recevant du public

L'annexe 1 du PLU approuvé prévoit qu'un stationnement représentant 50% de la surface de plancher soit exigé pour les autres lieux recevant du public.

Cette règle n'est pas toujours adaptée car les besoins en stationnement peuvent être très variable selon les fonctions et les caractéristiques du lieu concerné. Le souci d'économie d'espace prônée par les lois récentes comme la loi Climat et Résilience plaide aussi pour une recherche de la mutualisation des stationnements entre équipements, et en tenant compte des parkings existants, notamment publics.

> La règle relative au stationnement dans les « autres lieux recevant du public » est modifiée afin de pouvoir s'adapter à une diversité de situation.

► La modification du règlement écrit

- **Annexe 1 : règles relatives au calcul des places de stationnement**

La mention suivante est supprimée dans le tableau pour les « autres lieux recevant du public »

50 % de la surface de plancher

La mention suivante est ajoutée dans le tableau pour les « autres lieux recevant du public » :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé, après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- de leur nature,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

- des besoins en salariés,
- de leur localisation au regard des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

b) Stationnement pour les vélos

L'annexe 1 du PLU approuvé est obsolète concernant les règles de stationnement pour les deux roues.

Ces règles sont remises à jour pour promouvoir la mise en œuvre de dispositifs favorables à une facilité d'utilisation et être notamment rendues cohérentes avec les dispositions prévues par textes législatifs et réglementaires.

► La modification du règlement écrit**• Annexe 1 : règles relatives au calcul des places de stationnement**

Les mentions suivantes remplacent les dispositions du PLU approuvé concernant le stationnement des deux-roues.

Deux-roues

Le projet doit respecter le Code de la Construction et de l'Habitation.

Les projets s'adaptent aux mobilités du futur inscrites dans les décrets du 1er janvier 2018 et applicables, en particulier, en ce qui concerne les raccordements pour recharges des véhicules électriques et les locaux fermés dans tout programme collectif neuf. Le détail des modes de calcul est précisé dans les décrets et les arrêtés, que tout constructeur ou porteur de projet doit consulter et appliquer. L'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments précise notamment en annexe le nombre minimal d'emplacements à respecter selon les catégories de bâtiment.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe, sauf dérogation justifiant d'un impératif technique majeur, au rez-de-chaussée du bâtiment, de plain-pied et sans escalier ou ascenseur à emprunter, accessible en toutes conditions, et donnant si possible directement vers l'extérieur. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment, si possible à moins de 30 mètres. Le local prévoit 1,5 m² par place de vélo sauf mention expresse au PLU, est éclairé et est équipé d'arceaux ; il prend également en compte, dans sa conception, la possibilité d'y stocker des remorques à vélos ou des poussettes.

Un local vélo doit également être prévu en cas de réhabilitation avec création de logements. La règle sera adaptée au projet afin de favoriser un local en rez-de-chaussée ou sur la cour intérieure, avec un minimum d'une place par logement, sauf impératif dûment justifié.

En complément, il est souhaitable d'envisager l'installation d'un dispositif de recharge des vélos à assistance électrique.

X - REGLEMENT GRAPHIQUE COMPLEMENTAIRE RELATIF AU PAYSAGE ET AU PATRIMOINE

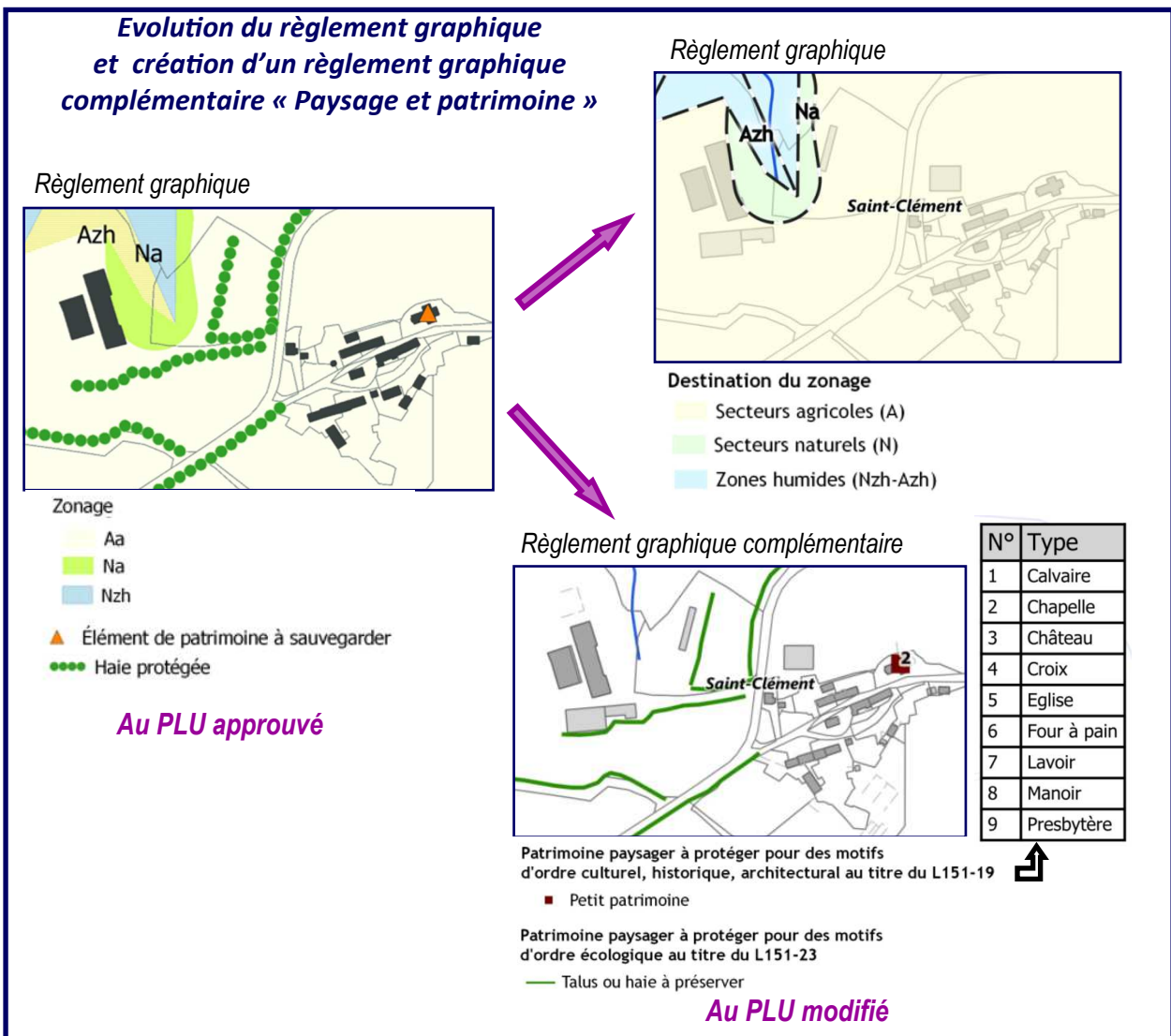
A. Création d'un règlement graphique complémentaire « Paysage et patrimoine »

Un règlement graphique complémentaire « Paysage et patrimoine » est créée et annexé au règlement graphique principal. Sont portés sur ce règlement graphique complémentaire :

- le patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (CU),
- le patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du CU

Les éléments correspondants à ces types de patrimoine inscrits au règlement graphique du PLU approuvé sont reportés au PLU modifié sur ce règlement graphique complémentaire. Il s'agit, dans la légende du PLU approuvé :

- des « éléments de patrimoine à sauvegarder », qui correspondent à du patrimoine bâti ou à du petit patrimoine (fontaines, puits...)
 - ils sont reportés dans la nouvelle annexe comme « petit patrimoine », à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural au titre de l'article L. 151-19 du CU,
- des « haies protégées ».
 - elles sont reportés dans la nouvelle annexe comme « talus ou haie à préserver », à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du CU,



LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

► **La modification du règlement graphique**

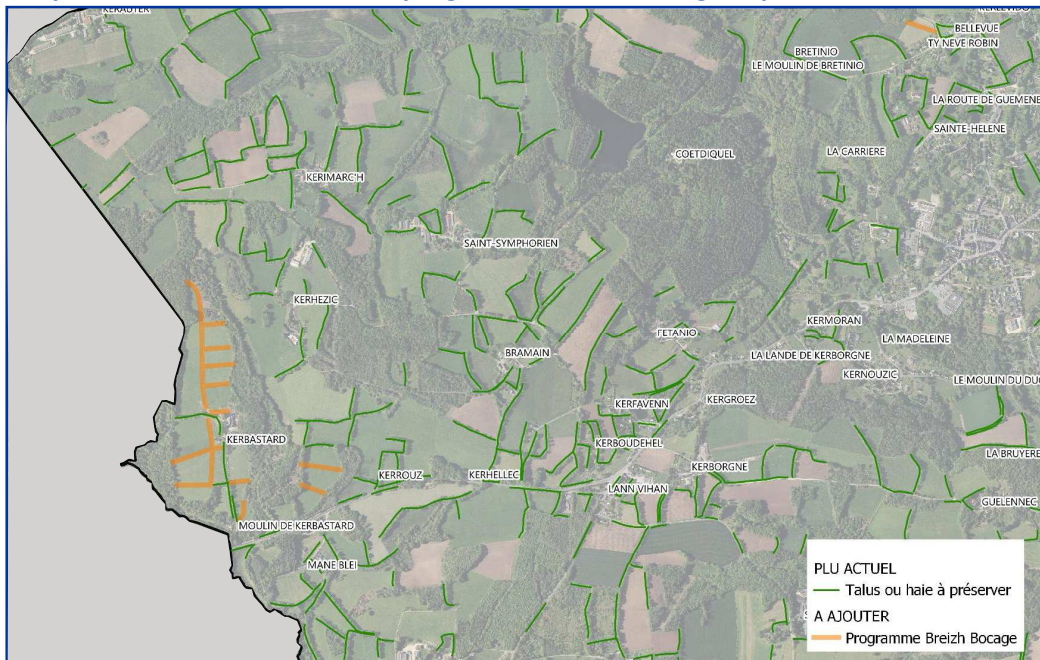
Un Règlement Graphique complémentaire « Paysage et Patrimoine » est créé et annexé au Règlement graphique principal selon les modalités ci-dessus.

B. Mise à jour du règlement graphique complémentaire « Paysage et patrimoine »**1. Ajout de haies à protéger**

Le PLU approuvé préserve des haies et talus au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : ils sont identifiés graphiquement dans le règlement graphique complémentaire « Paysage et patrimoine » et font l'objet de mesures de préservation définies à l'article 7 des dispositions générales du PLU.

Des haies nouvelles ont été plantées à Bubry depuis l'approbation du PLU, dans le cadre du programme Breizh Bocage.

> Des haies nouvellement plantées depuis l'approbation du PLU sont ajoutées aux éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les plantations dans le cadre du programme Breizh bocage depuis 2017► **La modification du règlement graphique**

Les haies indiquées en orange sur l'extrait de plan ci-dessus sont ajoutées sur l'annexe au règlement graphique « Paysage et patrimoine ».

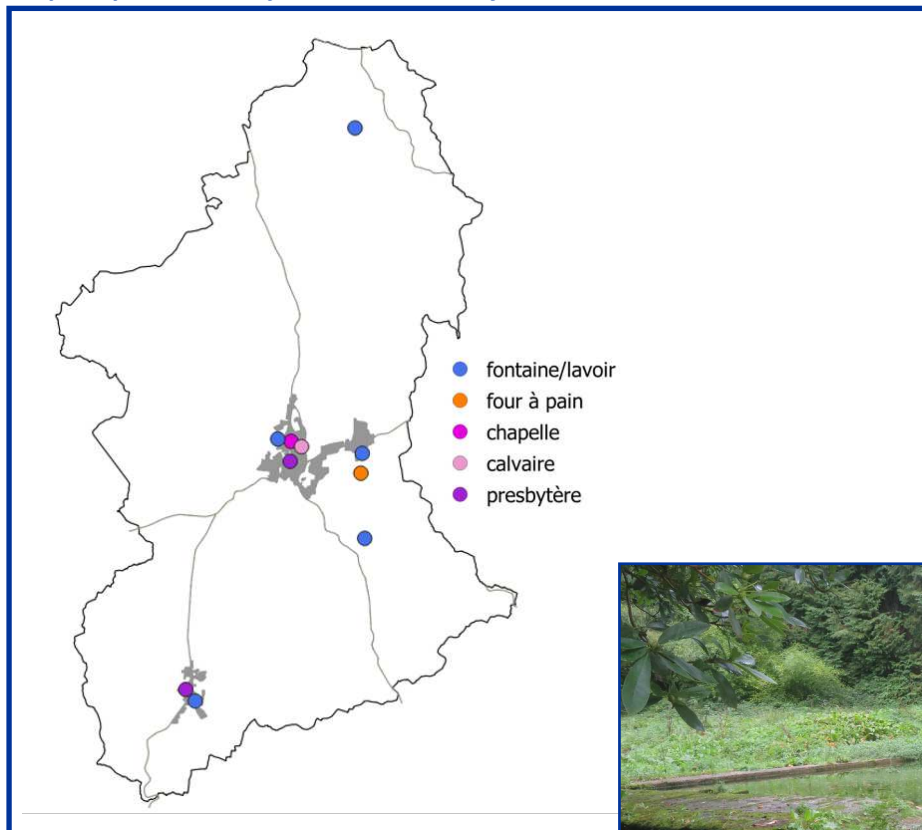
2. Ajouts et corrections sur le patrimoine paysager d'intérêt architectural et historique

Trois éléments d'intérêt patrimonial identifiés dans le rapport de présentation du PLU approuvé (p.124) n'apparaissent pas sur le règlement graphique de 2017 :

- le presbytère
- 2 éléments sur par la chapelle Ste Hélène et ses abords :
 - la chapelle,
 - l'ensemble constitué par la fontaine de dévotion et le grand bassin ceint de bancs.

Sept autres éléments sont ajoutés, dont quatre fontaines (Saint-Yves, Locqueltas, Saint-Trémeur, Locolven), un four à pain (Saint-Trémeur), un calvaire (Sainte-Hélène) et le presbytère de Saint-Yves. Ces ajouts ont peu d'incidence, car sept des éléments ajoutés se situent sur des propriétés communales ou sur le domaine public.

Le petit patrimoine ajouté au PLU modifié



**La fontaine Sainte-Hélène
et le bassin ceint de bancs**

► La modification du règlement graphique

Les éléments listés ci-dessus sont ajoutés le règlement graphique complémentaire « Paysage et patrimoine » en tant que patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

3. Modification du règlement sur le patrimoine paysager

Au PLU approuvé :

- l'article 7 sur les « éléments de paysage à préserver » énonce les règles relatives aux éléments de patrimoine identifié au titre de l'article L. 151.19,
- il n'y a pas de dispositions dans le règlement écrit relatives aux éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151.23,
- dans les règlements des zone Ah et 1AUa, l'article 11 énonce également des dispositions partielles relatives aux éléments à protéger au titre de l'article L.151-19. Il semble pertinent pour une information complète de les supprimer et de se référer aux dispositions générales, comme pour les autres zones du PLU.

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

- > Une rédaction nouvelle de l'article 7 des dispositions générales vise à :
 - améliorer la correspondance entre la légende de l'annexe au règlement graphique « Paysage et patrimoine » et les dispositions du règlement écrit,
 - à compléter les dispositions du PLU sur le patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.
- > Les dispositions partielles énoncées dans les règlements des zones Ah et 1AUa sont supprimées.

► **La modification du règlement écrit**

• **Dispositions générales**

L'article 7 des dispositions générales du Règlement Ecrit est modifié de la manière suivante :

Le titre et les mentions suivantes sont supprimés :

Article 7 – Eléments de paysage à préserver

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou modifier un élément protégé (de paysage ou de patrimoine) identifié par le présent PLU en application de l'article L. 151-19° doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Des mesures compensatoires pourront être exigées par la mairie en cas de destruction. Ces mesures, s'appuieront sur la règle du guide « bocage et urbanisme » réalisé par le SMSB et le syndicat du Scorff.

Les titres et les mentions suivantes sont ajoutés :

Article 7 – Patrimoine paysager à protéger

Le patrimoine paysager à protéger est identifié sur l'annexe au règlement graphique « Paysage et patrimoine » qui concerne :

- le patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,
- le patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les modalités de cette protection sont les suivantes :

La destruction partielle ou totale de ces éléments est interdite, sauf dans le cas de projets en justifiant l'impérative nécessité.

7.1 - – Protection pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les travaux effectués sur un élément repéré doivent être conçus dans le but de contribuer à la préservation de ses caractéristiques culturelles, historiques, et architecturales et à sa mise en valeur.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié sont obligatoirement subordonnés à l'accord préalable de l'autorité compétente (art. R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

7.2 – Protection pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer partiellement ou totalement un élément identifié sont obligatoirement subordonnés à l'accord préalable de l'autorité compétente (art. R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

Des mesures compensatoires seront exigées par la mairie en cas de destruction. Ces mesures s'appuieront sur la règle du guide « bocage et urbanisme » réalisé par le Syndicat Mixte du SAGE Blavet et le Syndicat du Scorff.

- **Article 1AU11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

La mention suivante est supprimée :

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou modifier un élément protégé (de paysage ou de patrimoine) identifié par le présent PLU en application de l'article L. 151-19° doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

- **Article Ah11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les mentions suivantes sont supprimées dans le titre et dans le texte :

Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

En tous secteurs :

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou modifier un élément protégé (de paysage ou de patrimoine) identifié par le présent PLU en application de l'article L. 151-19° doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

XI - ERREURS MATERIELLES CORRIGÉES

A. Tableau relatif aux coefficients d'imperméabilisation (Article 17 des Dispositions Générales)

Dans l'article 17 des dispositions générales du Règlement Ecrit relatives à la gestion des eaux pluviales, le tableau définissant les coefficients d'imperméabilisation des différentes zones du PLU est erroné, avec des intitulés de zones ne correspondant pas à ceux du règlement graphique du PLU.

Ces coefficients sont par contre définis avec exactitude dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU (Cf annexe 5 : annexe 56026_5_ae_deliberation_zonage_ep).

> Ce tableau est corrigé selon les règles définies dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales approuvé, annexé au PLU.

► **La modification du règlement écrit.**

• **Disposition générales—Article 17**

Nomenclature PLU	Coefficient d'imperméabilisation future proposé	Echelle d'application
1AU	60%	Zone
2AU	60%	
Ah	20%	Parcelle
Ar	25%	Parcelle
N	5%	Bassin versant
NE	10%	Parcelle
Nh	10%	Parcelle
NI	25%	Parcelle
Nr	25%	Parcelle
Nt	5%	Parcelle
UA	55%	Parcelle
UB	35%	Parcelle
Ui	70%	Parcelle
UL	5%	Parcelle
A	5%	Bassin versant
ZH	Sans objet	

Au PLU approuvé

	Imperméabilisation maximale autorisée (zonage pluvial)	
	taux	échelle
Ua	55%	parcelle
Ub	35%	parcelle
UI	5%	parcelle
Ui	70%	parcelle
1AUa	60%	zone
2AUa	60%	zone
A	5%	BV
Ah	20%	parcelle
N	5%	BV
NI	25%	parcelle
Nt	5%	parcelle

Au PLU modifié

B. Suppression des zones non aedificandi au Règlement Graphique

Plusieurs secteurs de zones non aedificandi font, autour du bourg et le long des routes départementales l'objet d'une trame « zone non aedificandi » au règlement graphique du PLU approuvé :

- Certaines correspondent à des erreurs de graphisme sur des secteurs concernés par d'autres dispositions du PLU :
 - marges de recul aux routes départementales,
 - emplacement réservé n°1 « extension du cimetière ».
- 5 autres secteurs sont indiqués par une trame ajoutée sur des zones A et N.

Aucune justification n'est apportée dans le rapport de présentation du PLU approuvé sur ces zones non aedificandi. Aucun élément réglementaire n'est précisé dans le règlement écrit sur cette trame spécifique et les modalités de son application.

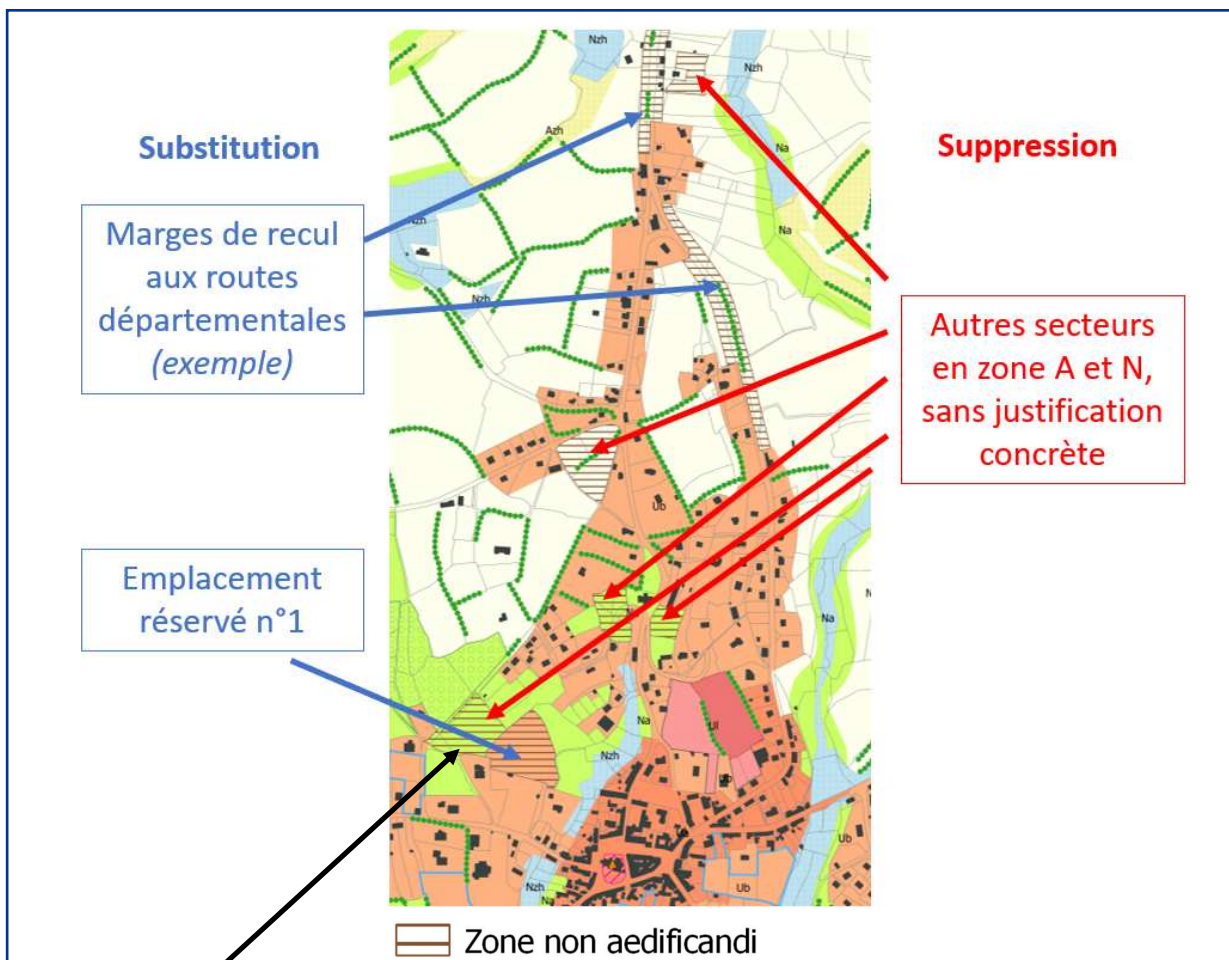
Une vérification sur le terrain a été effectuée et n'a pas permis de déceler de caractère particulier que les règle-

ments des zones A et N ne seraient pas en mesure de préserver. Y instaurer des règles plus restrictives impliquerait de justifier la nécessité de ces règles ; or, aucun élément concret ne permet d'apporter cette justification.

> Les zones non aedificandi tramées au règlement graphique du PLU approuvé sont :

- soit corrigées, en rétablissant des dispositions auxquelles elles s'étaient substituées par erreur :
 - o emplacement réservé n°1 (extension du cimetière),
 - o marges de recul aux routes départementales, qui évoluent en outre dans le PLU modifié (cf IX - C. de la présente section),
- soit supprimées, lorsqu'aucun élément objectif ne peut justifier des règles plus restrictives que les règlements relatifs aux zonages A et N s'appliquant sur les terrains concernés.

Evolution des zones non aedificandi dans le PLU modifié



Un des terrains concerné par la suppression de la trame « zone non aedificandi », classé en zone N

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

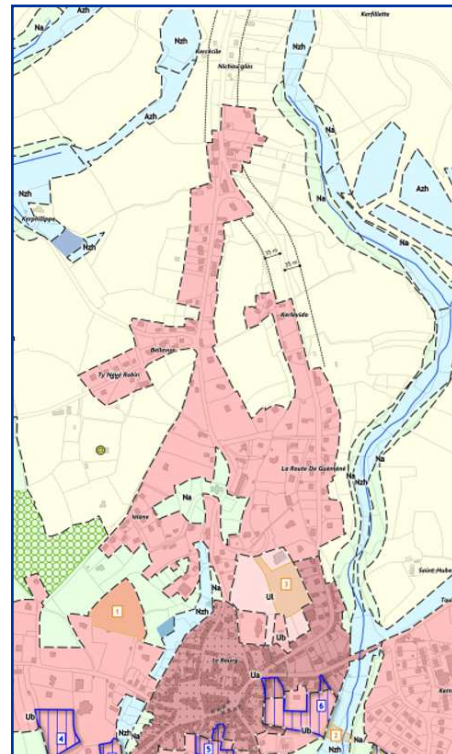
► La modification du règlement graphique

- Toutes planches - Ici : extrait sur le bourg (planche C –Centre-Est)



— Zone non aedificandi

Au PLU approuvé ⁽¹⁾



----- Marge de recul aux voiries

Emplacement réservé

Au PLU modifié ⁽¹⁾

⁽¹⁾ le patrimoine paysager (haie, petit patrimoine) présent sur le plan du PLU approuvé n'apparaît plus sur le règlement graphique du PLU modifié car ils sont reportés sur l'annexe spécifique « Paysage et patrimoine » (cf X de cette section).

C. Autres correction mineures

- ⇒ La cohérence du dessin sur SIG a été améliorée, afin d'assurer le « respect des règles de l'art » en matière de numérisation des zonages. Lorsqu'il y a un décalage de quelques cm, non visibles sur les plans à l'œil nu, il s'agit notamment d'assurer la cohérence des zonages avec les limites de parcelles, même à très grande échelle.
- ⇒ Dans le dossier n°5 du PLU « Orientations d'Aménagement et de Programmation » :
 - au « 2.1.1.2., Densité urbaine, mixité et économie du sol », la densité minimale attendue pour les opérations d'aménagement est corrigée, conformément au PADD compatible au SCoT et au PLH : « 17 logements à l'hectare **minimum** » remplace « **environ** 17 logements à l'hectare »,
 - dans la fiche de l'OAP du secteur n°4 « Plouay », le nombre de logements attendus a été corrigée en bas du tableau, en cohérence avec le nombre de logements indiqués sur le schéma de l'OAP : « **18 logements** » soit 17 logements/ha sur 1,05 ha, au lieu de « **15 logements** » indiqués par erreur.

D. Correction du tableau des surfaces du zonage du PLU approuvé

Le tableau des surfaces présenté en p. 173 du rapport de présentation du PLU approuvé est entaché de plusieurs erreurs :

- des erreurs d'unités : la surface de la zone Nt, qui fait 0,2 ha, est indiquée de manière erronée à 20,69 ha,

- des erreurs de calcul de surface : les surfaces indiquées pour les zones Ub, Aa, Azh, Na et Nzh ne correspondent pas aux surfaces mesurées de ces zones, telles que dessinées sur le plan du PLU approuvé et calculées par Système d'Information Géographique (SIG) géoréférencé.

> Les surfaces indiquées dans le tableau présenté en p. 173 du rapport de présentation du PLU approuvé sont








Type de zone	Libellé	PLU approuvé	
		Rapport de présentation p. 173	Surfaces corrigées
Zones urbaines	Ua	18,9	18,9
	Ub	86,5	86,6
	Ui	2,4	2,4
	Uj	11	11
Zones à urbaniser	1AUa	2,4	2,4
	2AUa	2,4	2,4
Zones agricoles	Aa	3995	3998,1
	Ah	8,6	8,6
	Aha	1,5	1,5
	Ahl	0,1	0,1
	Azh	537,7	538,3
Zones naturelles	Na	1799,7	1801,6
	Nla	6,1	6,1
	Nlb	0,9	0,9
	Nt	20,7	0,2
	Nzh	364,6	422,9
	Nzhr	6,8	6,8
TOTAL		6865,3	6908,8

XII - MISE A JOUR DES ANNEXES AU PLU

A. Mise à jour des servitudes d'utilité publique

Pour des raisons diverses (données non à jour ou inexistantes notamment), le plan des servitudes d'utilité publiques annexé au PLU en vigueur est à réactualiser. Afin de ne pas faire figurer sur les plans des servitudes obsolètes, les services de Lorient Agglomération ont en effet conduit en 2021 un important travail auprès des gestionnaires des servitudes pour identifier celles toujours en vigueur et à faire figurer sur les plans annexés au PLU.

Bubry est ainsi concernée par les servitudes suivantes, qui ont été le cas échéant mises à jour, et qui figurent sur le plan et la liste annexée au PLU :

	AC1 : Monument historique classé ou inscrit
	AC1 : Périmètre de protection des monuments inscrits
	I4 : Ligne électrique de distribution aérienne
	I4 : Ligne électrique de distribution souterraine
	AS1 : Périmètre de protection des captages d'eau potable - protection immédiate
	AS1 : Périmètre de protection des captages d'eau potable - protection rapprochée
	AS1 : Périmètre de protection des captages d'eau potable - protection éloignée
	T7 : Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement

B. Autres annexes

Certaines annexes ont été ajoutées, notamment :

- des délibérations relatives à :
 - o l'approbation du zonage des eaux pluviales,
 - o l'approbation du zonage d'assainissement des eaux usées,
 - o la cartographie des zones humides.
- des plans relatifs à :
 - o la localisation de la déchèterie,
 - o la cartographie des cours d'eau et zones humides,
 - o les bois et forêts soumis au régime forestier,
 - o les secteurs d'information sur les sols.

Outre les servitudes d'utilité publiques, des mises à jour ont été effectuées. Les zones de protection au titre de l'archéologie préventive ont notamment été redessinées : suite à un diagnostic archéologique, la DRAC a levé les contraintes archéologiques sur les parcelles ZV 64, ZV 65 (devenue une partie de la parcelle ZV 160), ZV 121, ZV131 (devenue ZV 166) et ZV 142 en 2017.

Des annexes facultatives et qui n'ont pu être mises à jour, ont été supprimées, notamment :

- o sécurité incendie,
- o plan du réseau électrique.

XIII - TABLEAU DES SURFACES

Les surfaces des zones et des sous-secteurs (en hectares) ont évolué de la manière suivante entre le PLU approuvé et le PLU modifié :

Libellé		PLU approuvé (ha)		PLU modifié (ha)		Evolution		Commentaire
zone	sous-secteur	zone	sous-secteur	zone	sous-secteur	zone	sous-secteur	
Ua		18,9		18,9		/		/
Ub		86,6		86,6		/		/
UI		2,4		2,4		/		/
Ui		11		11		/		/
1AUa		2,4		4		+ 1,6 ha		Ajout de la partie de la zone "Moulin du Duc Sud" qui devient 1AUa
2AUa		2,4		0,4		- 2 ha		Retrait de la zone 2AUa "Moulin du Duc Sud" qui devient 1AUa et Na
Aa		3998,1		3994,9		- 3,2 ha		Diminution liée à la création du STECAL à Kerbastard : A => Ahl 1, Ahl 2, Ahl 3 et Ahl 4a
Ah	Ah	10,2	8,6	13,9	8,6	+ 3,7 ha	/	/
	Aha		1,5		1,5		/	/
	Ahl1		0,1 ⁽¹⁾		0,4		+ 0,3 ha	Création du STECAL à Kerbastard (1) Ahl à Kerbris au PLU approuvé devient Ahl 1 au PLU modifié
	Ahl2		0		2,4		+ 2,4 ha	Création du STECAL à Kerbastard
	Ahl3		0		0,1		+ 0,1 ha	Création du STECAL à Kerbastard
	Ahl4		0		0,9		+ 0,9 ha	Création du STECAL à Kerbastard (Ahl 4a : 0,3 ha) et du STECAL à Stang er Borel (Ahl4b : 0,6 ha)
Azh		538,3		538,3		/		/
Na		1801,6		1801,5		- 0,1 ha		Diminution liée à la création du STECAL à Stang Er Borel : Na => Ahl4b Augmentation sur la zone de Moulin du Duc Sud : 2AUa =>Na
NI	NIa	7	6,1	7	6,1	/	/	/
	NIb		0,9		0,9		/	/
Nt		0,2		0,2		/		/
Nzh	Nzh	429,7	423	429,7	423	/	/	/
	Nzhr		6,8		6,8		/	/
Total :		6908,8	/	6908,8	/	0 ha	/	/

COMPATIBILITES AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

A. Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Lorient

La mise en compatibilité du PLU avec le SCoT est un des objets principaux de la modification n°1 du PLU. Les moyens de cette mise en compatibilité sont décrits dans le IV de la section 2 du présent document.

Le PLU modifié est donc compatible avec le SCoT du pays de Lorient.

B. Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lorient Agglomération

En compatibilité avec le SCoT, le PLH fixe par période de 6 ans les objectifs de production de logements à réaliser par commune.

Les dispositions du PLU concernant la compatibilité avec le PLH et le SCoT en matière de logements sont précisés au IV. 3. de la section 2 du présent document.

Le PLU modifié est ainsi compatible avec le PLH.

C. Plan de Déplacement Urbain (PDU) de Lorient Agglomération

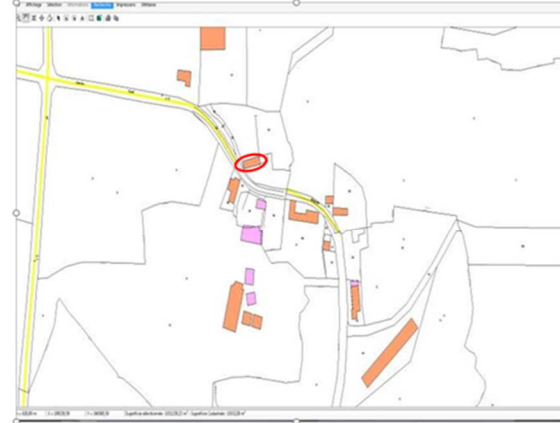

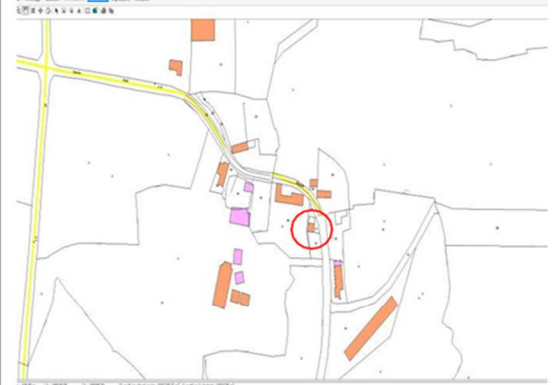



Le projet de modification ne remet pas en cause les 4 défis définis par le PDU :



- le défi territorial : organiser le territoire pour que chacun puisse se déplacer de manière durable,
- le défi social : assurer le droit à la mobilité pour tous et selon ses besoins,
- le défi environnemental : améliorer la qualité de l'environnement grâce à des déplacements plus propres,
- le défi comportemental : changer les habitudes.

Le renforcement de l'urbanisation au bourg de Bubry, en terme d'habitat mais aussi d'équipement, est accentué par la modification n°1 et répond au défi territorial posé par le PDU. L'ouverture à l'urbanisation de la zone « Moulin du Duc Sud » s'accompagne d'autre part de la création d'un nouvel emplacement réservé n°2, qui permettra, pour favoriser les déplacements de proximité, de créer une liaison plus directe entre les quartiers Moulin du Duc et le centre-bourg .

Le PLU modifié est ainsi compatible avec le PDU.

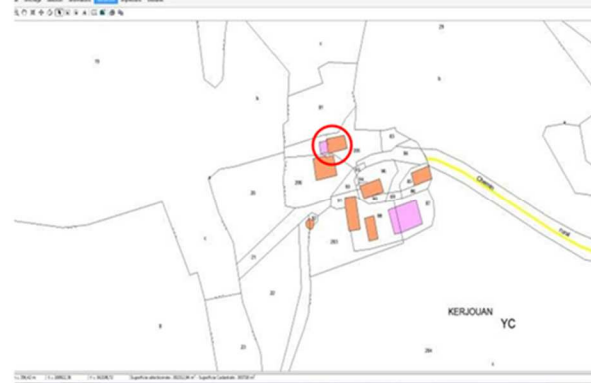

Annexe : Inventaire des bâtiments pouvant changer de destination

<p>Numéro 1 (23)</p>	<p>BIEUZEN Parcelle ZO0052</p>
	
<p>Numéro 2 (25)</p>	<p>BIEUZEN Parcelle ZO0015</p>
	
<p>Numéro 3 (5)</p>	<p>CASTEL MOHON Parcelle XP0021</p>
	



<p>Numéro 4</p>	<p>FAUDO</p>	<p>Parcelle YM 118</p>
		





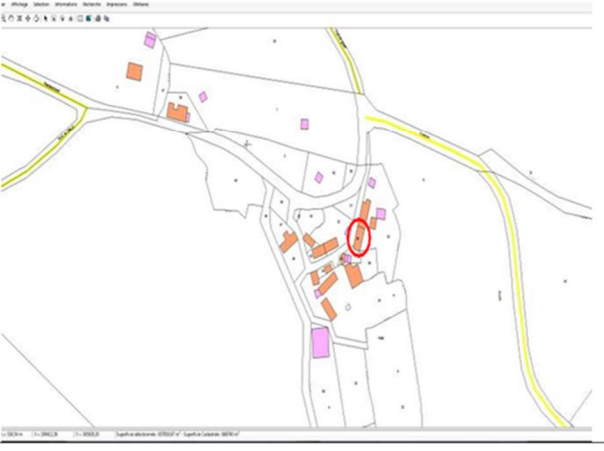

<p>Numéro 5</p>	<p>(10)</p>	<p>GOSQUER</p>	<p>Parcelle YX0084</p>
			


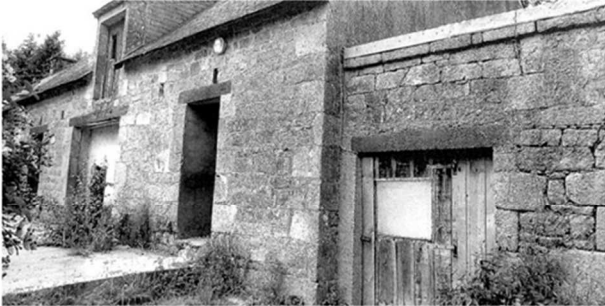
<p>Numéro 6</p>	<p>(12)</p>	<p>KERBASTARD</p>	<p>Parcelle XC107</p>
			



Numéro 7 (14)	KERJOUAN Parcelle YC0205
	



Numéro 8 (17)	KERHESIC Parcelle XC0085
	



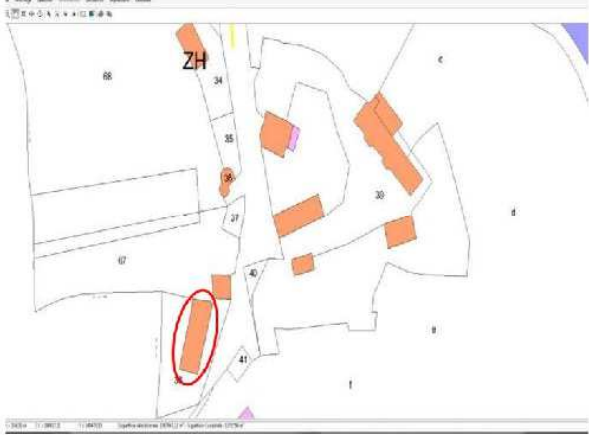



Numéro 9 (34)	KERHOUARNE Parcelle YK75
	

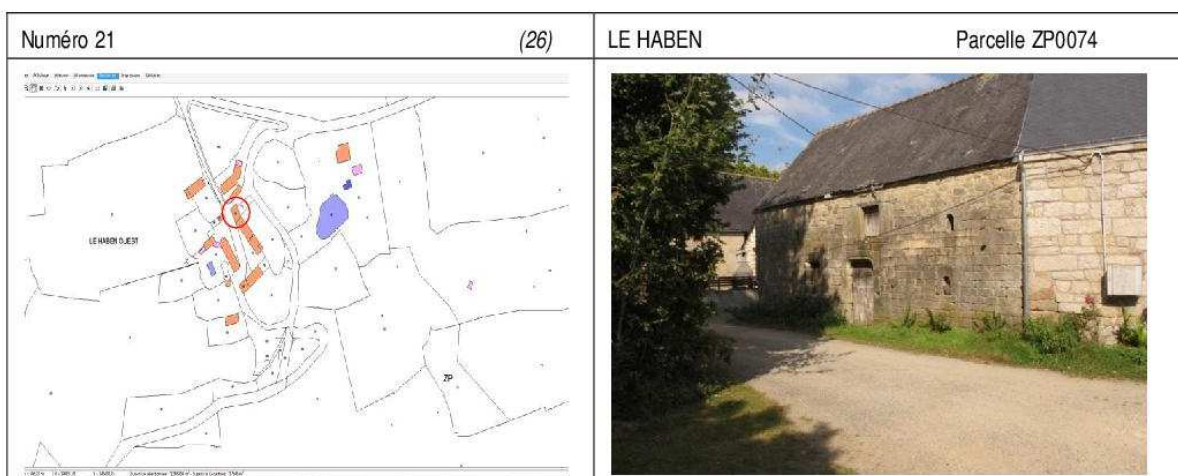
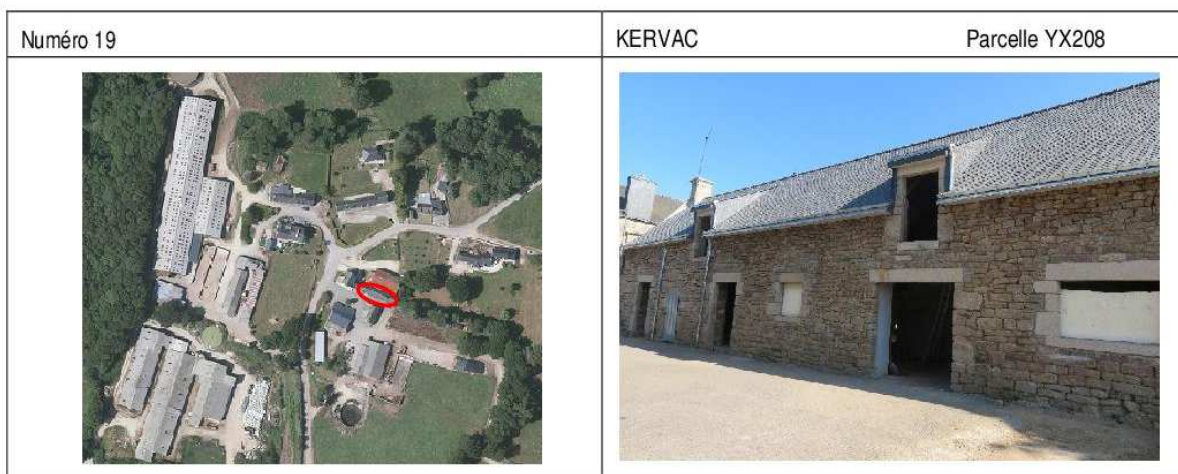
<p>Numéro 10 (27)</p>	<p>KERMAIN Parcelle ZR0034</p>
	
<p>Numéro 11 (28)</p>	<p>KERMAIN Parcelle ZR0033</p>
	
<p>Numéro 12 (29)</p>	<p>KERMAIN Parcelle ZR0029</p>
	

Numéro 13 (32)	KERMOING COSCODO Parcelle XV0049
	

Numéro 14 (9)	KEROUARC'H TRIONNEC Parcelle XR153
	

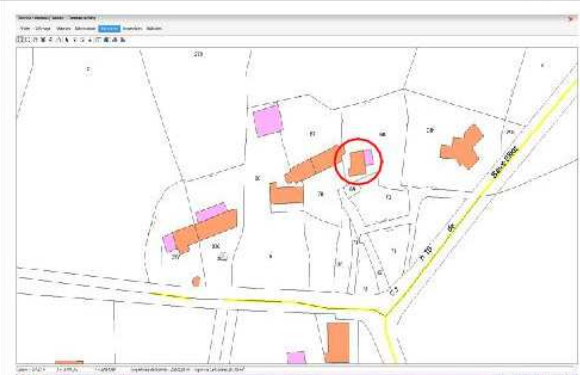

Numéro 15	KEROUAC'H TRIONNEC Parcelle XN146
	

<p>Numéro 16</p>	<p>KEROURIO VIHAN</p>	<p>Parcelle XS171</p>
		
<p>Numéro 17</p>	<p>(21)</p>	<p>KERPAVEC</p>
	<p>Parcelle ZH0038</p>	
<p>Numéro 18</p>	<p>KERSCAVEN</p>	<p>Parcelle AC32</p>
		







<p>Numéro 22 (6)</p>	<p>LE MANE Parcelle YL0304</p>
	



<p>Numéro 23 (7)</p>	<p>LE MANE Parcelle YL0068</p>
	



<p>Numéro 24 (8)</p>	<p>LE MANE Parcelle YL0068</p>
	

<p>Numéro 25</p>	<p>LE MOULIN DE KERLESHOUARNE Parcelle YS 57</p>
	





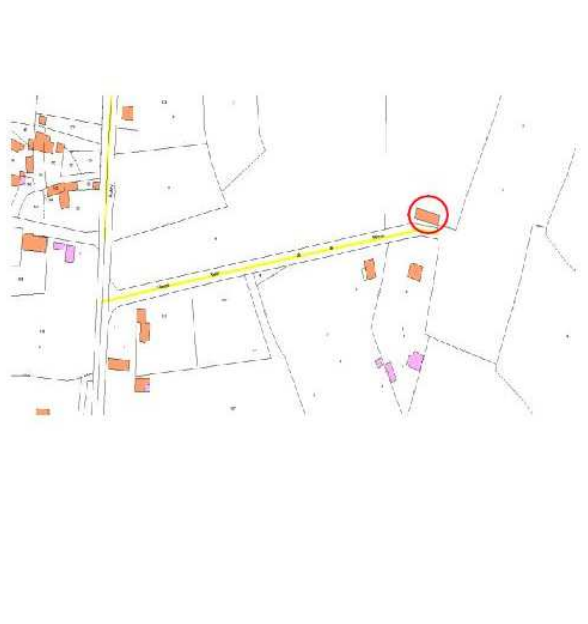

<p>Numéro 26 (18)</p>	<p>LE PORZO Parcelle ZB0071</p>
	

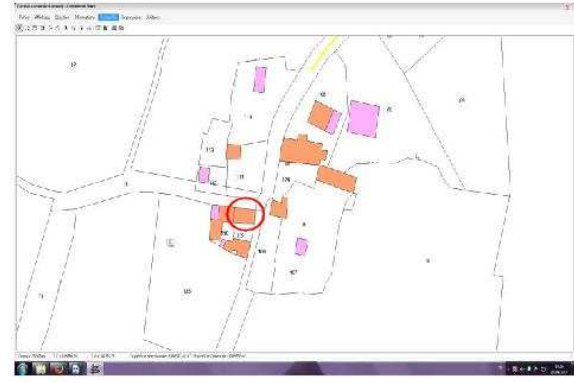





<p>Numéro 27 (19)</p>	<p>LE PORZO Parcelle ZB0075</p>
	

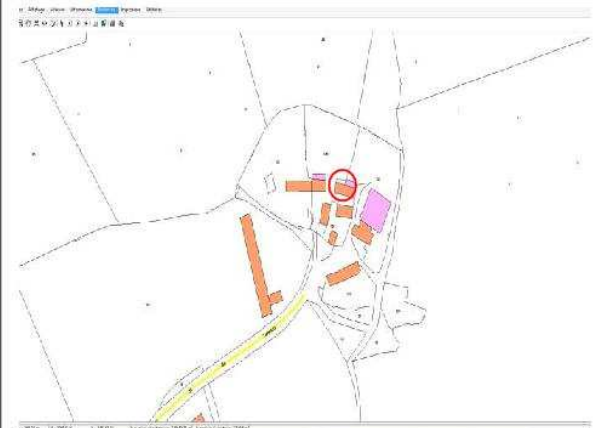

<p>Numéro 28 (20)</p>	<p>LE PORZO Parcelle ZB0076</p>
	



<p>Numéro 29</p>	<p>LOCOLVEN Parcelle ZH29</p>
	

<p>Numéro 30 (2)</p>	<p>MANENIN Parcelle YT0099</p>
	

<p>Numéro 31 (3)</p>	<p>MANENIN Parcelle YT0095</p>
	
<p>Numéro 32</p>	<p>MANENIN Parcelle YS0050</p>
	
<p>Numéro 33</p>	<p>MANEO Parcelle YX0008</p>
	

<p>Numéro 34 (15)</p>	<p>NISTOIR COETANO Parcelle YD0109</p>
	
<p>Numéro 35 (33)</p>	<p>RESTERMOUEL Parcelle ZO0061</p>
	
<p>Numéro 36</p>	<p>SAINT-ARMEL Parcelle XI057</p>
	

<p>Numéro 37 (30)</p>	<p>TALRESTO Parcelle ZV0106</p>
	

<p>Numéro 38</p>	<p>TY NEÛE ROBIN Parcelle ZT 199</p>
	



PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 avril 2017

Modifié (modification de droit commun n°1) par délibération du Conseil Municipal du 20/12/24

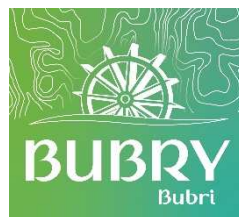
MODIFICATION DE DROIT COMMUN N °1 ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

VOLUME 2 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil municipal du 20 décembre 2024,
Le Maire,
Roger THOMAZO



Jean-Pierre Ferrand, Conseil en Environnement





Modification du Plan local d'urbanisme (PLU)

Évaluation environnementale



Sommaire

Étude réalisée par :

Jean-Pierre FERRAND, conseil en environnement

12 ter rue du Bourgneuf, 56700 Hennebont
tél. 02 97 85 05 94
jpierre-ferrand@orange.fr

Avec la participation d'**Anna Borowski**, étudiante à
l'École Supérieure des Agricultures d'Angers

Sauf mention contraire, les photographies sont de J.-P. Ferrand.

Date : décembre 2024

	page
Avant-propos	3
I - ZONE 2AU DU MOULIN DU DUC	5
Résumé non technique	7
1. Présentation du projet	11
2. État initial de l'environnement	15
3. Solutions de substitution et motifs pour lesquels le plan a été retenu	35
4. Incidences du projet sur l'environnement	37
5. Mesures d'évitement / réduction / compensation des incidences négatives	41
6. Indicateurs et modalités de suivi	43
7. Méthode de travail	45
II - AUTRES DISPOSITIONS DU PLU	47

Avant-propos

La modification du Plan local d'urbanisme de Bubry porte :

- sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Moulin du Duc, près du bourg de Bubry, actuellement classé en zone d'urbanisation à long terme (2AU) ;
- sur un ensemble de dispositions diverses intégrées dans les différentes pièces du dossier et portant sur des ajustements du règlement écrit ou graphique des corrections d'erreurs, des mises à jour ou des points de rédaction.

Les nouvelles dispositions portant sur le secteur du Moulin du Duc ont fait l'objet d'une évaluation environnementale complète, faisant l'objet de la **partie 1** du présent rapport.

Les autres dispositions, dont beaucoup visent le renforcement de la protection de l'environnement ou ne sont pas susceptibles d'incidences mesurables sur l'environnement, ont fait l'objet d'une évaluation simplifiée présentée en **partie 2**.

I - ZONE 2AU DU MOULIN DU DUC



Le site d'implantation du projet, vu depuis la partie haute en direction du sud-ouest.
Vallée du Brandifrou au second plan et hauteurs boisées de Guélenec à l'arrière-plan.

Qu'est-ce qu'une évaluation environnementale ?

C'est un processus qui vise à **intégrer l'environnement** dans l'élaboration d'un projet ou d'un document de planification, et ce le plus tôt possible. Elle sert à **éclairer** à la fois le porteur de projet et l'administration sur les suites à donner au projet au regard de l'environnement et de la santé, ainsi qu'à **informer** le public et à favoriser sa participation. Elle doit rendre compte des **effets** potentiels ou certains du projet sur l'environnement, elle permet aussi d'analyser et de justifier les **choix retenus** par rapport aux considérations d'environnement.

L'évaluation environnementale est le plus souvent réalisée par un prestataire extérieur à la collectivité, ce qui est le cas ici. Un processus d'allers-et-retours entre le porteur de projet et l'évaluateur, sur les versions successives des documents, permet d'avoir un **regard extérieur et critique** et de **faire évoluer le projet** avec un objectif de moindre impact environnemental.

L'évaluation environnementale participe ainsi à mettre en œuvre des principes de prévention, de précaution, et de participation du public.

1. Présentation du projet

Le projet porte sur la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de Bubry, en vue d'ouvrir à l'urbanisation le secteur du Moulin du Duc (sud) en changeant son statut réglementaire (passage de 2AU, urbanisation à long terme, à 1AUa, urbanisation à court terme) et en le dotant d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui devront être prises en compte par le projet d'aménagement. C'est essentiellement sur ce thème que porte l'évaluation environnementale. **Celle-ci ne porte pas sur le projet d'urbanisation lui-même**, qui sera élaboré en tenant compte des dispositions du PLU modifié.

2. État initial de l'environnement

Le cadre physique

Localisé à la lisière sud-est du bourg de Bubry, le projet occupe une coupole granitique d'une altitude moyenne de 105 m, dominant à l'ouest un petit ruisseau (dénommé ici «ruisseau de Trévengard»), affluent du Brandifrou, lequel est un affluent de rive droite du Blavet. La dénivellation totale des terrains est de 4 m, avec une pente plus marquée sur le flanc ouest.

Il n'existe pas de point d'eau ni de zone humide dans l'emprise du projet, toutefois des zones humides associées au ruisseau occupent le fond du vallon à l'ouest. D'autres s'étirent également, à l'aval du projet, tout au long du Brandifrou qui est un ruisseau de bonne qualité écologique. Elles jouent un rôle important dans la préservation de la qualité de l'eau (dénitrification) et la régulation des débits.

Le cadre biologique

Les terrains concernés par le projet consistent en une prairie semée, pâturée par un cheval et entourée de talus arborés. En contrebas vers l'ouest se trouvent un jardin d'agrément attenant à une habitation, et un vallon humide et très arboré au flanc duquel passe un chemin communal bordé d'arbres.

La **diversité floristique** au niveau de la prairie semble faible, elle est cependant plus élevée sur sa bordure ouest le long du talus arboré, où l'on trouve les espèces habituelles dans ce type de milieu. Aucune espèce végétale protégée ou patrimoniale n'a été notée ou n'est potentiellement présente sur le site ou dans son environnement.

L'inventaire de la faune n'était pas possible du fait de la période où se sont déroulées les visites de terrain (seconde quinzaine d'octobre). Les **mammifères** relevés sont des espèces communes dans ce type d'environnement. Le potentiel de reproduction de **chiroptères** (chauves-souris) est faible, par manque d'arbres-gîtes. Les **oiseaux** observés, et potentiellement nicheurs,

sont courants dans ce type de milieu, ils exploitent les talus arborés qui leur procurent des sites de reproduction et d'alimentation.

Aucune espèce de **reptile** ni d'**amphibien** n'a été trouvée ou signalée.

Les continuités écologiques

Le site est en contact avec un ensemble de continuités écologiques centrées sur des ruisseaux, notamment le Brandifroust, et reliées au grand **corridor écologique de la vallée du Blavet**. Ces continuités sont bien identifiées notamment par le SCOT (Schéma de cohérence territoriale) du Pays de Lorient. Le site lui-même est bordé ou traversé par des continuités secondaires constituées de talus arborés.

Le paysage

Le site se caractérise par une **ambiance bocagère**, mais aussi par le fait qu'il est **ceinturé d'arbres**, sauf au nord où il est en contact avec un quartier d'habitat récent, et à l'est où les arbres du talus sont clairsemés. Sa partie haute offre un point de vue sur la campagne au sud mais le site n'est pas visible depuis les alentours, à l'exception du front d'urbanisation au nord. Cet environnement arboré facilitera l'insertion paysagère du projet, mais il appelle aussi une attention particulière à la préservation des haies bocagères.

Les fonctions sociales

Un itinéraire de promenade et de randonnée (PR) emprunte le chemin communal qui longe le site en contrebas.

Pollutions, nuisances, risques

Le secteur étudié et ses environs ne sont exposés à aucune source de pollution ou de nuisance, non plus qu'à des risques naturels ou technologiques - hormis les risques naturels communs à la majeure partie de la Bretagne. Il existe toutefois un risque élevé de **chutes d'arbres ou de branches** le long du talus arboré bordant le projet à l'ouest. Par ailleurs les enjeux liés au risque d'inondation à l'aval du projet sont extrêmement faibles.

Les rejets de la station d'épuration de Bubry sont conformes aux normes et la capacité de la station est largement suffisante pour faire face aux besoins dans les années à venir.

3. Solutions de substitution et motifs pour lesquels le plan a été retenu

Le **choix du site** s'explique par la proximité du bourg, la propriété communale des terrains, la qualité de l'environnement, la quasi-absence de contraintes physiques et l'absence d'impact agricole.

Les **caractéristiques du projet** (en l'occurrence principalement les orientations d'aménagement et de programmation) ont intégré dès le départ les préconisations de l'évaluation environnementale. Elles intègrent la préservation des talus arborés périphériques et la réalisation d'un réseau de voies étroites, tant pour en limiter l'impact environnemental que pour la sécurité des usagers.

4. Incidences du projet sur l'environnement

Incidences sur les milieux naturels

Elles concernent la suppression de 1,6 ha de prairie à faible diversité biologique. Cette incidence peut être considérée comme faible, réserve faite de l'artificialisation des sols, qui constituent un écosystème spécifique. 40 % au moins de la surface de la zone doit être maintenu dans un état non imperméabilisé.

L'orientation d'aménagement et de programmation du PLU applicable au projet définit une frange inconstructible tout le long du talus arboré à l'ouest, en précisant que cette notion d'inconstructibilité s'étend aux constructions de toute nature. En outre, une bande de 3 m le long des talus est et ouest demeurera propriété communale, ce qui évitera les abattages d'arbres non liés à un intérêt général et permettra leur entretien.

Incidences sur la faune

Au regard des données qui ont pu être collectées en période défavorable, les incidences du projet sur la faune apparaissent faibles, d'autant que les mesures de protection prévues pour les talus arborés à l'est et l'ouest permettront de préserver les espèces utilisant les lisières. Les jardins privés peuvent par ailleurs bénéficier à la faune sauvage, pour autant qu'une perméabilité avec l'espace naturel soit préservée et que les habitants limitent l'artificialisation de leur terrain tout en y favorisant la flore spontanée et la faune sauvage.

Incidences sur le milieu aquatique

Le coefficient maximal d'imperméabilisation des sols à l'échelle de la zone est fixé à 60 %, avec une incitation à réaliser des dispositifs d'infiltration qui éviteront d'avoir à créer un bassin-tampon. Si l'artificialisation des jardins s'accroît avec le temps, des rejets d'eaux pluviales en contrebas du projet ne sont cependant pas exclus. En toute hypothèse, les risques de rejets vers le cours d'eau le plus proche, qui se trouve à plus de 60 m, sont très faibles.

Les effluents du nouveau quartier seront traités à la station d'épuration de Bubry, qui est largement dimensionnée et dont les rejets sont conformes aux normes. Ces conditions permettent d'envisager une absence d'incidence négative du projet sur le milieu aquatique.

Incidences sur l'air et le climat

Ces incidences sont liées principalement à l'accroissement prévisible des flux de véhicules, aux matériaux nécessaires à la construction du nouveau quartier ainsi qu'à l'artificialisation des sols.

Incidences sur les déplacements

Le projet générera des flux de voitures supplémentaires, sur un réseau routier au trafic très fluide. Des dispositions sont prévues par le PLU pour faciliter l'accès direct au bourg à pied (création d'un nouveau chemin, liaison entre le projet et le chemin existant à l'ouest).

Incidences sur les paysages

Le projet aura pour effet d'artificialiser l'aspect d'un terrain qui présente actuellement un aspect naturel, mais les constructions ne seront visibles d'aucun point proche ou distant dans l'environnement, du fait que le site est et demeurera entouré d'arbres, sauf du côté nord. Au-delà de la parcelle d'implantation, l'impact paysager du projet peut donc être considéré comme quasi nul.

Incidences sur les usages par le public

En l'absence d'usage actuel, le projet n'aura pas d'incidences négatives. L'aménagement de nouveaux cheminements aura des incidences positives.

5. Mesures d'évitement / réduction / compensation des incidences négatives

Elles portent sur les domaines suivants :

En ce qui concerne les milieux naturels

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définit le long des talus arborés à l'est et à l'ouest une frange inconstructible de 10 m et, dans celle-ci, le maintien d'une propriété communale sur 3 m, qui permettront d'**éviter** tout dommage aux talus, aux arbres et aux lisières.

L'aménagement du cheminement nécessitant de franchir le talus ouest sera effectué sous forme d'escalier ou de passerelle, ce qui permettra d'**éviter** toute détérioration du talus et des arbres.

En ce qui concerne la faune

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définit le long des talus à l'est et à l'ouest une frange inconstructible, qui permettra à la fois d'**éviter** tout dommage au talus et aux arbres et de maintenir des lieux de reproduction et d'alimentation pour la faune.

En ce qui concerne le milieu aquatique

La limitation de l'imperméabilisation, imposée par le règlement du PLU, permettra de **réduire** les risques des rejets sur le milieu aquatique sans les éviter totalement.

En ce qui concerne les paysages

Les mesures portent sur la préservation des talus périphériques et de leur végétation, et permettront de **réduire** les incidences paysagères de l'artificialisation du site.

En ce qui concerne les usages par le public

Un nouveau cheminement sera créé pour faciliter l'accès des habitants au sentier de randonnée passant dans le vallon à l'ouest du site.

Les premières conclusions de l'évaluation environnementale ont été présentées en réunion publique le 13 décembre 2023. Elles ont permis d'alimenter le travail de conception de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) applicable au secteur.

Enfin, le périmètre du projet a été modifié suite à l'enquête publique qui s'est tenue à l'automne 2024 ; une parcelle en a été exclue.

6. Indicateurs et modalités de suivi

Six indicateurs de suivi sont proposés par l'évaluation environnementale : état de la bande naturelle périphérique protégée, respect du coefficient d'imperméabilisation de la zone, qualité environnementale des clôtures, absence de rejets d'eaux pluviales, voirie interne étroite.

7. Méthode de travail

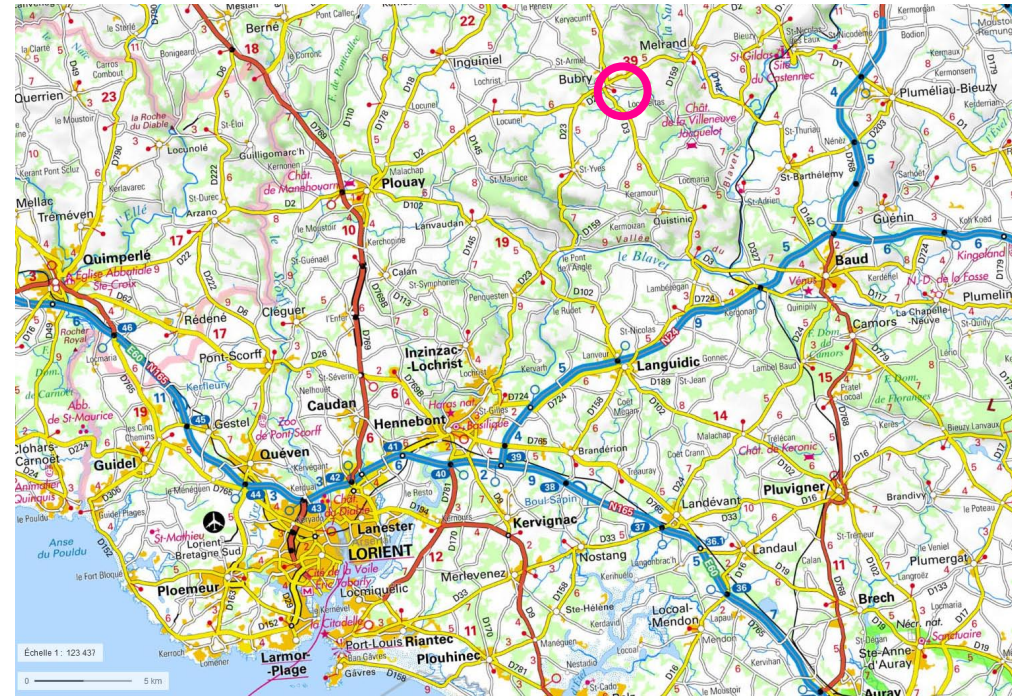
Les trois **séances de terrain** (dont deux consacrées au secteur du Moulin du Duc) ont eu lieu dans la seconde quinzaine d'octobre 2023, en période défavorable aux observations sur la faune et la flore.

La **démarche itérative** de l'évaluation environnementale s'est déroulée en continu. Les résultats des observations de terrain ont été communiqués sans délai aux services de Lorient Agglomération, de manière à ce que les préconisations basées sur ces données puissent être intégrées le plus tôt possible dans les dispositions du PLU.

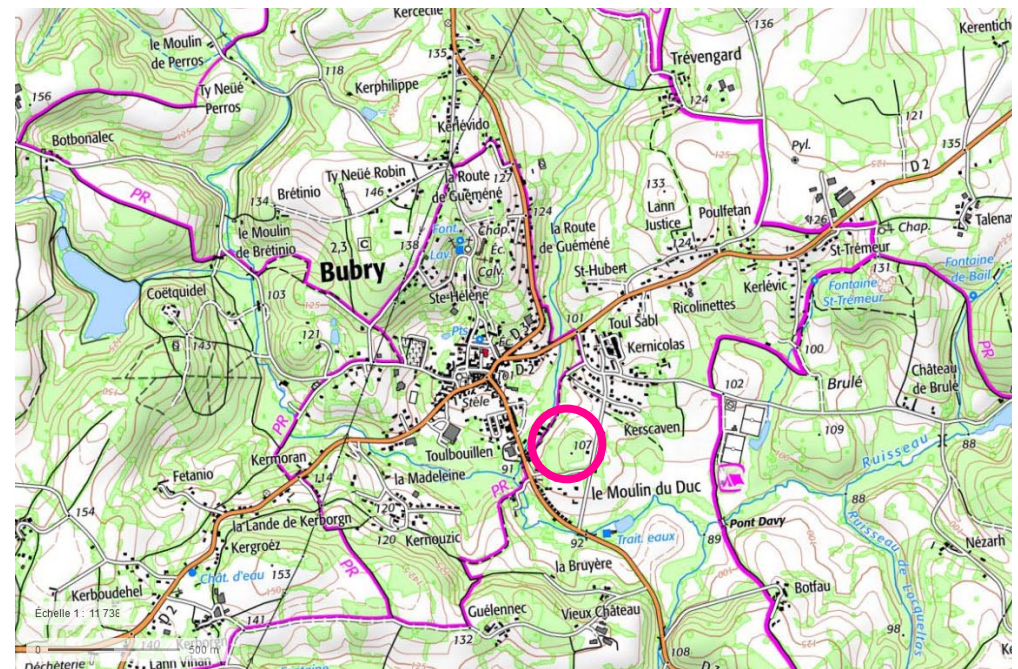
Partie 1

Présentation du projet

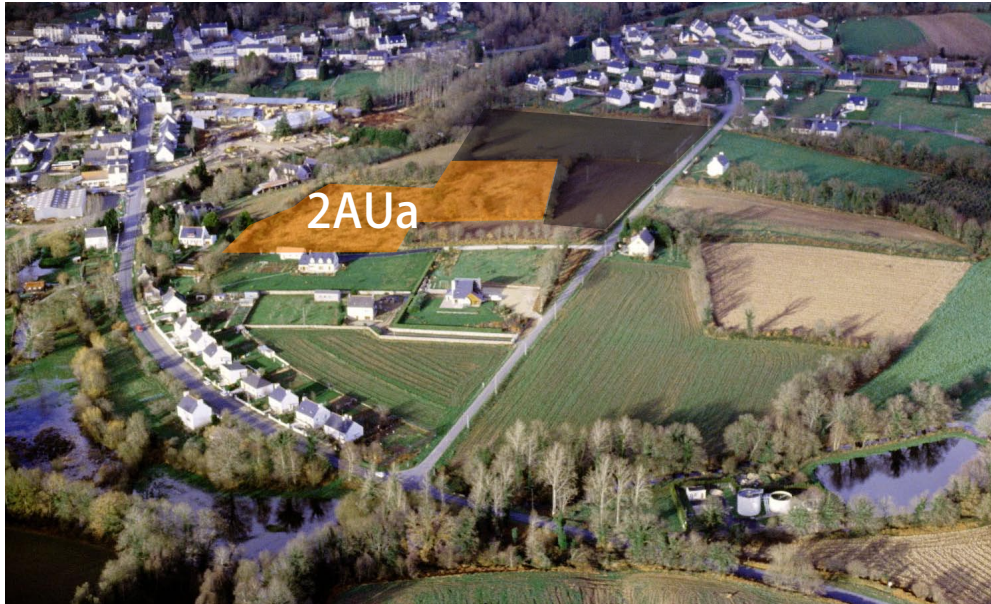
Situation du projet par rapport à Lorient



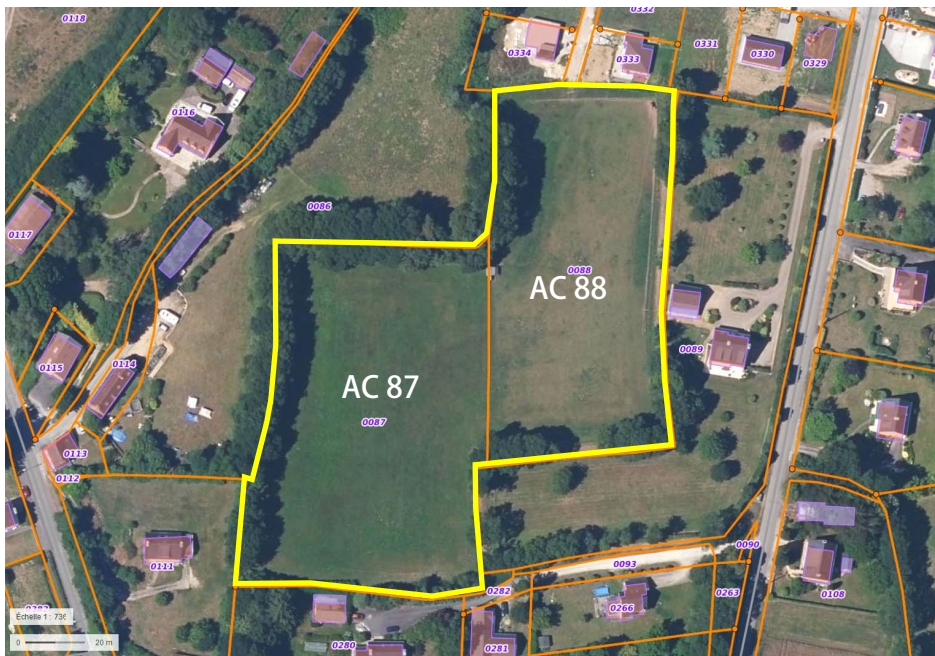
Situation par rapport au bourg de Bubry



1. Présentation du projet



Vue aérienne du site prise en 1992. La partie en gris est construite ou en voie de l'être en 2023. Le Brandifroust, au premier plan, est en crue et ne se présente donc pas sous son aspect habituel.



1. Situation du projet

Le projet étudié concerne un ensemble de terrains situé à 350 / 400 mètres au sud-est du centre du bourg de Bubry, sur des terrains d'un emprise de 16 380 m² entourés au nord, à l'est et au sud par une urbanisation pavillonnaire et à l'ouest par un vallon partiellement boisé, associé à un affluent du Brandifroust.

Il couvre les parcelles AC 87 et 88 en totalité.

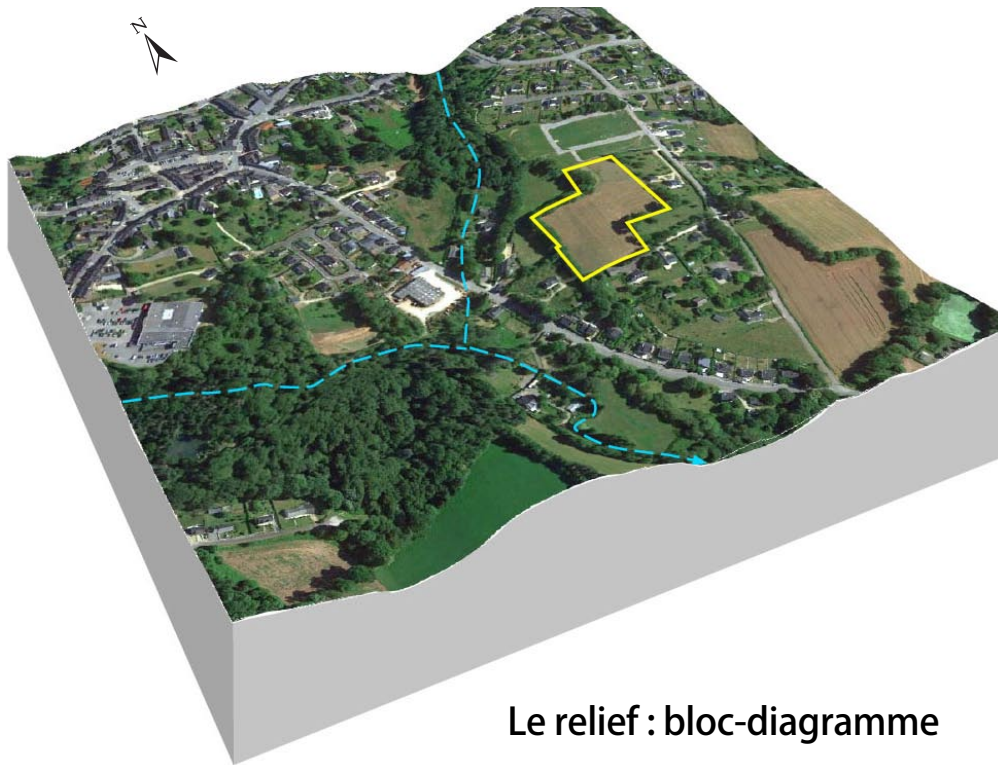
La commune de Bubry compte 2289 habitants (2020) et fait partie du territoire de Lorient Agglomération. Elle est située pour l'essentiel dans le bassin versant du Blavet.

2. Contenu et objectifs du projet

Le projet consiste à modifier le Plan local d'urbanisme de Bubry afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de terrains proches du bourg, cette urbanisation étant destinée à accueillir essentiellement des logements avec une densité de 17 logements à l'hectare.

Cette procédure aura pour effet de modifier le classement réglementaire de ces terrains, qui passera de 2AU (zone urbanisable après modification du PLU) à 1AUa (zone urbanisable à court terme, dans le respect des dispositions d'une «Orientation d'aménagement et de programmation» ou OAP). Cette OAP doit proposer des dispositions d'intérêt général relevant notamment des conditions de desserte, des ambitions concernant le cadre de vie des habitants, la biodiversité, l'économie d'espace et de ressources, etc.

Le projet devra être compatible avec les dispositions de l'OAP. Il devra aussi être conforme aux dispositions réglementaires applicables à la zone.



Le relief : bloc-diagramme



Le relief : localisation de la vue en coupe



Le relief : vue en coupe

NB : le relief est très fortement accentué.

2. État initial de l'environnement

1. Le cadre physique

Géologie et relief

La structure géologique

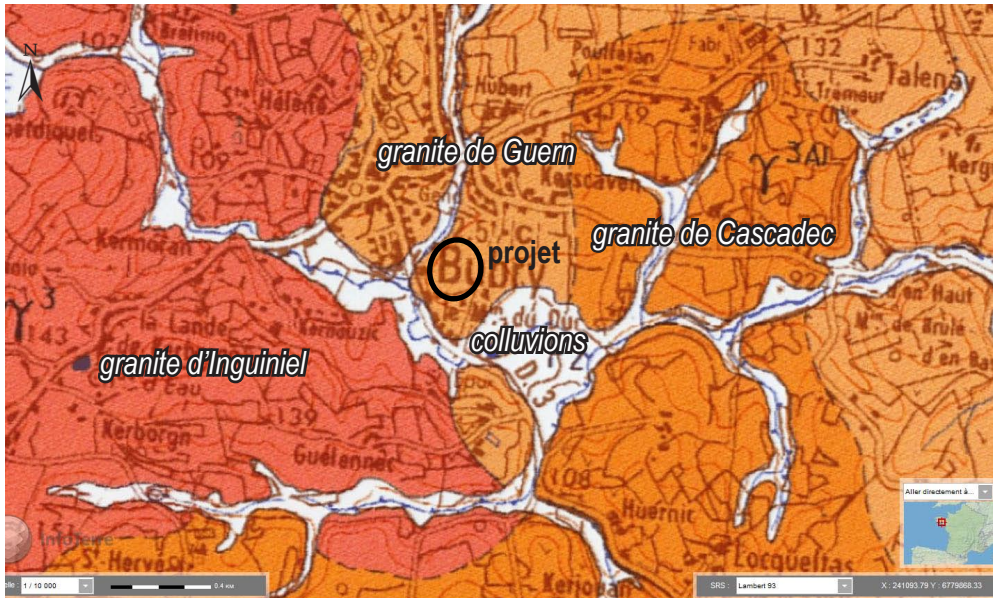
Le projet se situe dans le grand massif granitique s'étendant au nord du cisaillement sud-armoricain. Le granite y présente des faciès divers, différenciés par leur composition minéralogique ou leur grain ; ici, il s'agit du granite dit « de Guern », caractérisé par un grain moyen-fin, à biotite (mica noir) et muscovite (mica blanc).

La carte géologique ci-contre montre que le site d'implantation du projet est bordé à l'ouest par des colluvions de fonds de vallons, correspondant aux abords d'un ruisseau.

Il n'a pas été observé de roche affleurante dans ce secteur.

Le relief

Le projet s'étend au sommet et sur le flanc ouest d'une coupole culminant à 107 m, dominant au sud la vallée du Brandifroust et à l'ouest celle d'un petit cours d'eau affluent. Le point le plus bas des terrains concernés par le projet se trouvant à la cote 103 m, la dénivellation totale est ainsi de quatre mètres. Cette valeur est faible, mais comme le montre la vue en coupe sur la page ci-contre, la pente s'accroît au voisinage du vallon à l'ouest.



Géologie



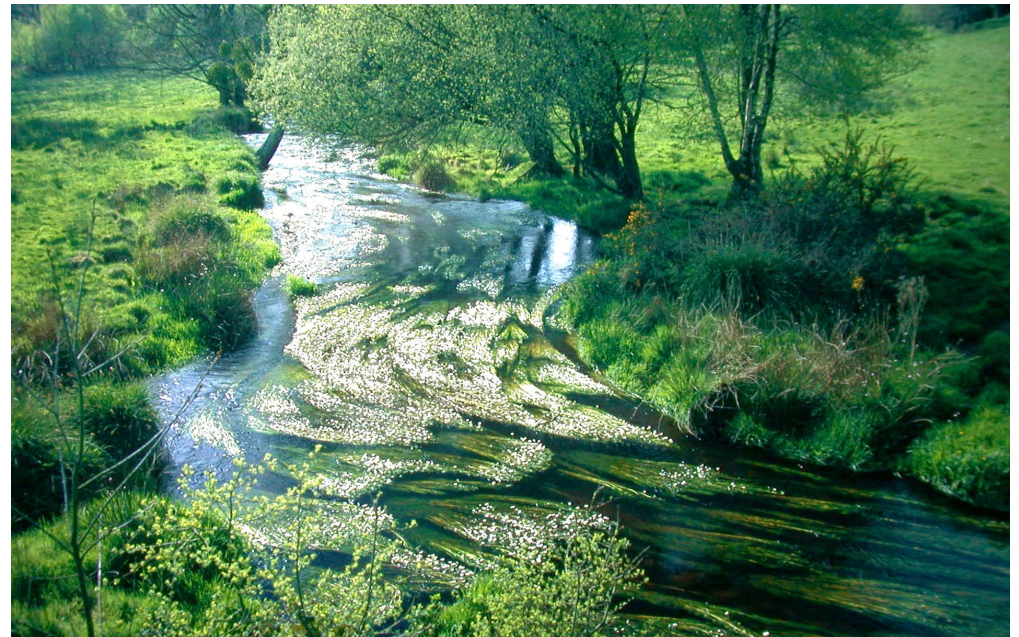
Relief dans l'environnement



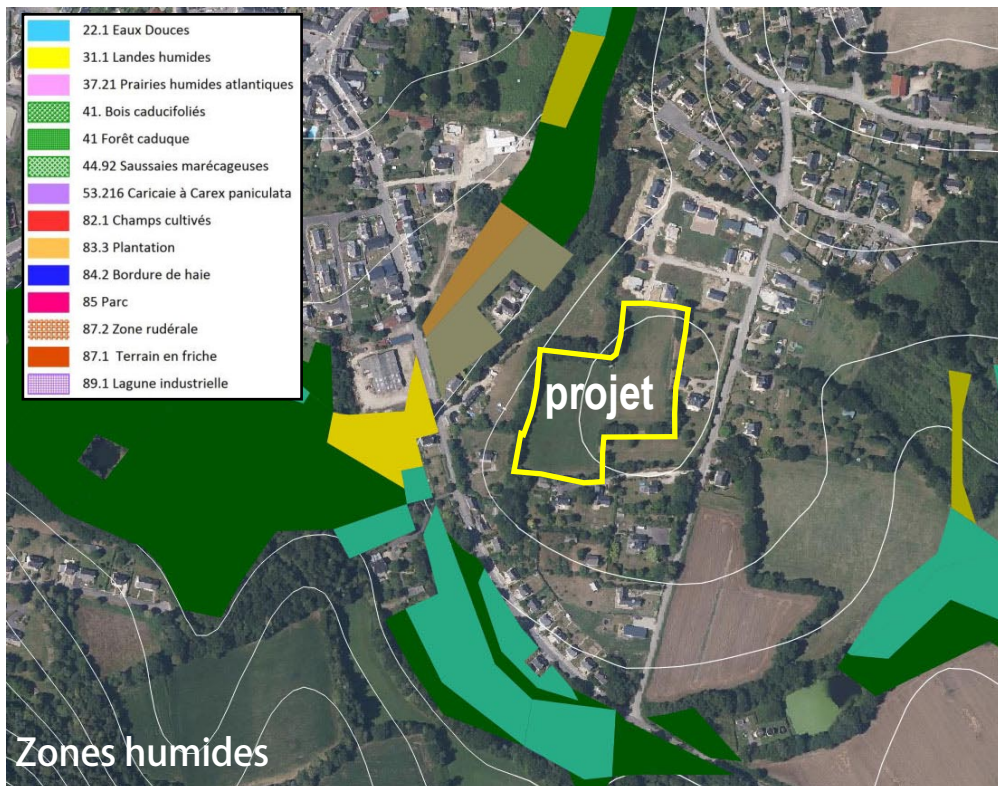
Hydrographie, milieu aquatique

Le territoire d'étude se situe dans le bassin versant (en bleu sur la carte ci-contre) du **Brandifroot**, affluent de la rive droite du Blavet, dont la longueur est d'environ 17 km. Il domine le confluent entre le Brandifroot et un petit affluent de sa rive gauche, qui n'est pas nommé sur les cartes mais qu'on appellera ici le **ruisseau de Trévengard**, du fait qu'il prend sa source près de ce lieu-dit de la commune de Bubry.

La carte « **État ou potentiel écologique des cours d'eau** » éditée par l'Agence de l'eau Loire-Bretagne (période 2015-2017) place le bassin du Brandifroot dans la catégorie « bonne qualité ». Comme indiqué plus loin; la présence d'une population de mulettes perlières d'eau douce à l'aval du projet confirme pour le moins cette classification, compte tenu du fait que cette espèce ne se maintient que dans des cours d'eau réputés de très bonne qualité écologique.



Le Brandifroot, 4 km à l'aval du projet.



Prairies humides au bord du Brandifrouit, 4 km à l'aval du projet.

Les zones humides et leurs fonctions

Les **zones humides** ont fait d'un inventaire exhaustif et d'une cartographie détaillée dans le cadre du PLU en vigueur (voir carte ci-contre). En contrebas du site se trouvent un jardin privé sur terrains humides, et plus à l'amont un complexe de milieux boisés dominés par la saulaie (ou saussaie) à saule roux et issus du boisement spontané d'anciennes prairies humides.

En aval du secteur du Moulin du Duc, le Brandifrouit est bordé sur la quasi-totalité de son cours (11 km) par des **zones humides** qui se sont développées au cours des dernières décennies sur des prairies aujourd'hui à l'abandon. La fin de l'entretien traditionnel des écoulements qui traversaient ou bordaient ces prairies, de même que la cessation de l'entretien des berges du Brandifrouit, se sont traduites par une expansion des conditions humides et des végétations associées, avec l'implantation de mégaphorbiaies dans un premier temps, puis le développement de ripisylves et de saulaies, qui elles-mêmes vont tendre à s'assécher avec l'implantation spontanée de bouleaux et de chênes pédonculés. Cette évolution génère une biomasse importante, dont la croissance prélève et stocke des nutriments présents dans le Brandifrouit, ce qui peut concourir à préserver la qualité de l'eau et assurer une auto-épuration du milieu.

Par ailleurs, deux **plans d'eau** associés à des minoteries en activité (moulins de Brûlé d'en Haut et de Brûlé d'en Bas) sont établis sur le Brandifrouit. Leurs incidences sur la biodiversité globale ne sont pas précisément connues. S'ils forment des obstacles à la continuité écologique d'un cours d'eau à salmonidés, ils ont aussi leur intérêt écologique propre, notamment au niveau des queues d'étangs qui accueillent une diversité floristique et faunistique notable. Au demeurant, la présence de ces retenues très anciennes ne semble pas avoir affecté les populations de mulettes perlières, ni celles de la loutre d'Europe qui est régulièrement présente sur ce cours d'eau depuis les années 1990 au moins. Par ailleurs, ces retenues participent elles aussi à l'auto-épuration naturelle du cours d'eau, soutenue par une alternance de sections à cours rapide favorables à l'oxygénation, et de plans d'eau bien éclairés favorisant l'élimination des germes pathogènes.



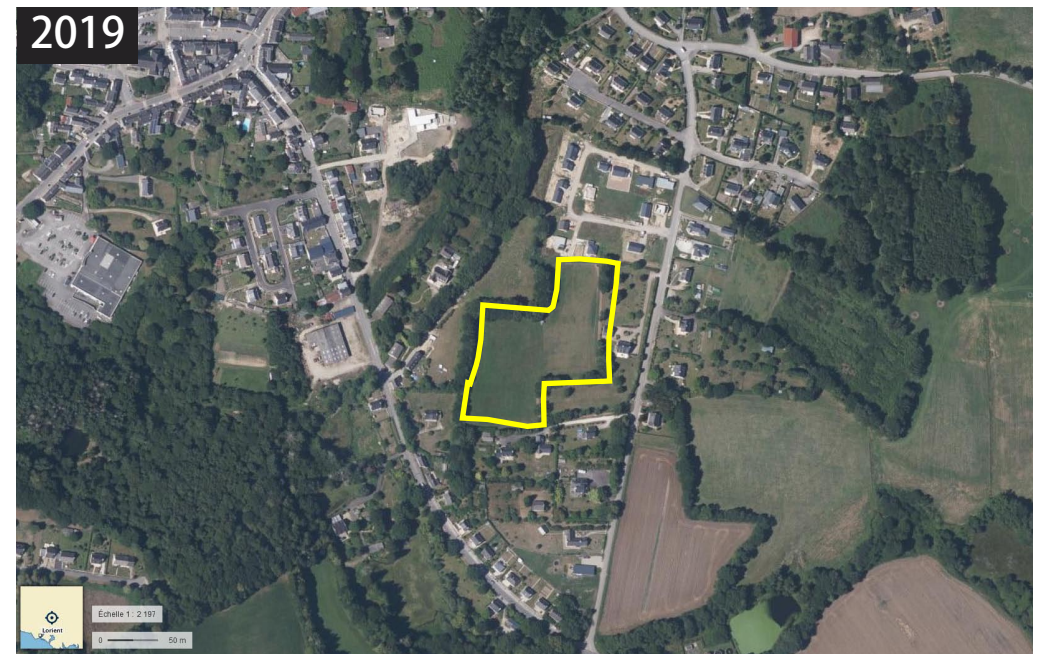
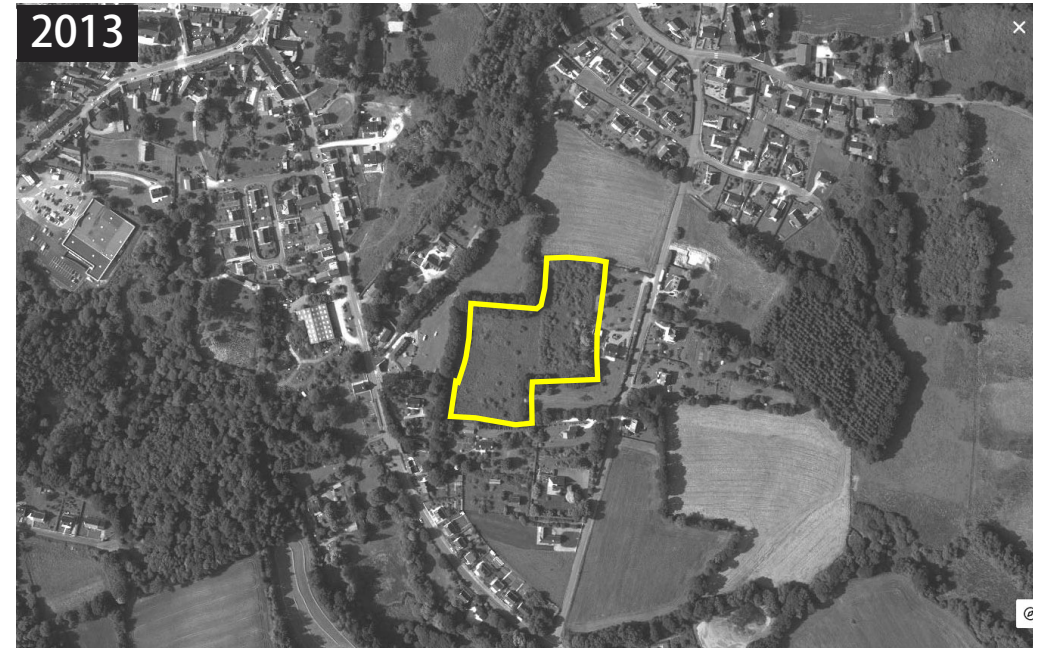
L'étang du moulin de Brûlé d'en Haut, 2 km à l'aval du projet.

D'une manière générale, l'extension considérable des zones humides le long du Brandifrouit à l'aval du projet est de nature à renforcer la protection du cours d'eau contre des pollutions chroniques, notamment d'origine agricole, ou accidentelles, pouvant résulter par exemple d'un dysfonctionnement de la station d'épuration de Bubry ou d'un poste de relevage d'eaux usées.

Occupation des sols dans l'environnement du projet, 1952-2019



Noter la mise en valeur agricole de la quasi-totalité du territoire (y compris les fonds de vallées) en 1952, l'apparition de plantations résineuses dans le fond du vallon au nord en 1981, l'emboisement général des vallons, la fin de l'agriculture sur les terrains étudiés et la progression de l'urbanisation en 2013, enfin la remise en prairie du site étudié en 2019 succédant à un état d'embranchement en 2013.





Le site (parcelles 87 et 88) vu vers le sud depuis le point haut.



Le site vu vers le nord. A l'arrière-plan, quartier en voie d'urbanisation.



Terrain d'agrément sur la parcelle 86 à l'extérieur du projet.

2. Le cadre biologique

Occupation des sols

Éléments historiques

Les terrains couverts par l'OAP étaient agricoles dans les années 1980. La photographie aérienne de 1991 montre un enrichissement des parcelles 87 et 88 et il apparaît que ces terrains n'ont jamais été exploités depuis. Ces espaces ont été par moments occupés par des friches ou des fourrés denses, en particulier entre 2005 et 2017. En 2019, ces fourrés avaient été éliminés et remplacés par une espace enherbé sans destination agricole. Ce territoire a donc perdu toute fonction agricole depuis plus de 30 ans, et son éventuel potentiel agricole est fortement réduit par le fait qu'il est aujourd'hui entouré par des habitations.

État actuel

En 2023, les parcelles 87 et 88 sont à l'état de prairie, pâturée par un cheval appartenant à un riverain. La parcelle 86, en contrebas à l'ouest et non incluse dans le projet, comporte une partie sud à l'état de terrain d'agrément, et une partie nord à l'état de friche dominée par des espèces herbacées et en voie de boisement spontané.

Les terrains étudiés sont pour l'essentiel entourés par des habitations individuelles et les jardins associés (grands jardins arborés à l'est, au sud et à l'ouest, petits jardins parfois très artificialisés sur des terrains de 500 m² en moyenne au niveau du lotissement récent côté nord).

On relève par ailleurs la présence d'un chemin communal, par endroits bordé de talus arborés, entre le bas de la parcelle 86 et le fond du vallon, occupé par un grand jardin privé en amont duquel se trouvent des boisements humides aux abords du ruisseau de Trévengard.

Occupation des sols et habitats naturels



Anna Borowski



Sur la bordure ouest : frange herbeuse riche en espèces végétales spontanées à l'aplomb des arbres du talus.



Friche sur la parcelle 86 en contrebas du projet vers l'ouest : végétation herbacée en voie de colonisation par les arbres.

Les habitats naturels et leur végétation

La prairie (parcelles 87 et 88)

Ressemée sur une ancienne friche en 2019, et pâturée par un cheval, elle ne présente qu'une faible diversité floristique.

La friche limitrophe (parcelle 86)

Elle correspond à une ancienne prairie aujourd'hui à l'abandon. Elle est occupée par une végétation herbacée où domine *Dactylis glomerata*. Elle montre des indices de colonisation par les arbres, notamment le saule roux *Salix atrocinerea*, le chêne pédonculé et le frêne.

Les talus arborés

L'aire d'implantation du projet est entourée par 600 m de talus arborés. Ce sont des constructions de type pierres + terre, surmontées d'arbres, principalement des chênes pédonculés associés au châtaignier, plus rarement au hêtre. Vers le sud, au contact de l'habitat, ces essences ont été remplacées par des conifères exotiques (cyprés, thuyas) ou par des lauriers-palme. Vers l'est, le long d'un jardin privé, l'alignement d'arbres montre des discontinuités. Pour l'essentiel, les haies sur talus sont **bien structurées et fournies**, avec des **arbres souvent de grande taille** et sans sujets sénescents.

En sous-étage apparaissent le noisetier, le prunellier, l'aubépine et le houx. La flore associée aux talus et à leurs marges, à l'aplomb des houppiers, est variée (*Rubus fruticosus*, *Pteridium aquilinum*, *Galium aparine*, *Hedera helix*, *Urtica dioica*, *Heracleum sphondylium*, *Teucrium scorodonia*, *Geranium robertianum*, *Geranium dissectum*, *Digitalis purpurea*, *Lonicera periclymenum*, *Umbilicus rupestris*, *Arum italicum*...). Par endroits, le roncier associé au talus peut déborder légèrement sur la prairie.

Il est à noter que les basses branches des arbres ont tendance à déborder largement sur les terrains d'emprise du projet, jusqu'à une distance de 10 m par rapport au talus sur lequel ils sont implantés.



Les haies bocagères sur talus forment des continuités écologiques connectées à la continuité principale constituée par les ruisseaux de Trévengard et du Brandifroust.



Le ruisseau de Trévengard environné de fourrés et bois humides. L'ensemble forme un corridor écologique au contact du bourg de Bubry.

Ce constat plaide en faveur de l'**institution d'une marge de recul substantielle (10 m minimum) des constructions et aménagements de toute nature par rapport aux talus matérialisant les limites parcellaires, de manière à préserver à la fois le système racinaire et les houppiers des arbres, et à conserver une bande périphérique de végétation herbacée spontanée.**

Ce point est repris plus loin à la rubrique des mesures destinées à éviter ou réduire les incidences négatives du projet sur l'environnement.

Les jardins et espaces d'agrément

La parcelle 86 (initialement incluse dans le projet puis exclue suite à l'enquête publique) est un espace d'agrément privé, attenant à une habitation et qui n'a pas été visité. D'autres jardins entourent le projet. Au sud et à l'est, où les terrains sont vastes, ils comportent des espaces assimilés à des prairies et une végétation arborée et buissonnante plus ou moins riche. Au nord, les jardins associés à l'habitat pavillonnaire récent sont beaucoup plus artificialisés.

La faune

Les mammifères

Aucune espèce observée et aucun indice trouvé lors de la visite, hormis la taupe. Des riverains signalent la présence du chevreuil ainsi que du lièvre.

En ce qui concerne les **chiroptères**, la période d'étude ne permettait pas d'établir leur présence. L'environnement est très favorable aux activités de chasse de ces espèces (milieux humides en contrebas, linéaires arborés importants), en revanche il n'a pas été relevé d'arbres-gîtes potentiels (comportant des cavités pouvant convenir à la reproduction).

Les oiseaux

Du fait de la date des séances de terrain, la recherche d'oiseaux nicheurs était impossible. Les espèces relevées, dont la plupart sont sédentaires, correspondent au cortège d'espèces courantes dans ce type d'environnement



Le troglodyte mignon est un des passereaux qui se reproduisent très vraisemblablement dans les haies bocagères entourant le projet.

(mésanges bleue et charbonnière, sittelle torchepot, troglodyte, rouge-gorge, merle noir, étourneau, pic épeiche, pigeon ramier, corneille noire, choucas des tours...).

Les reptiles

Aucune espèce n'était observable à la date de la visite. Le milieu peut convenir à l'orvet, voire à la couleuvre à collier au niveau de la parcelle 86.

Les amphibiens

Aucune espèce n'a été notée lors de la visite de terrain. Une riveraine a signalé la présence occasionnelle du crapaud commun, qui dispose d'habitats de reproduction dans les zones humides en contrebas.

Les insectes

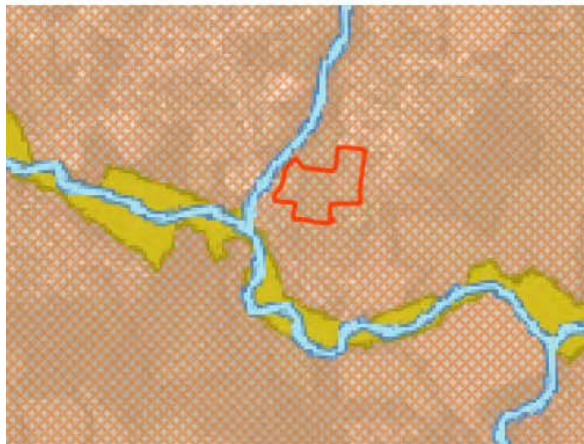
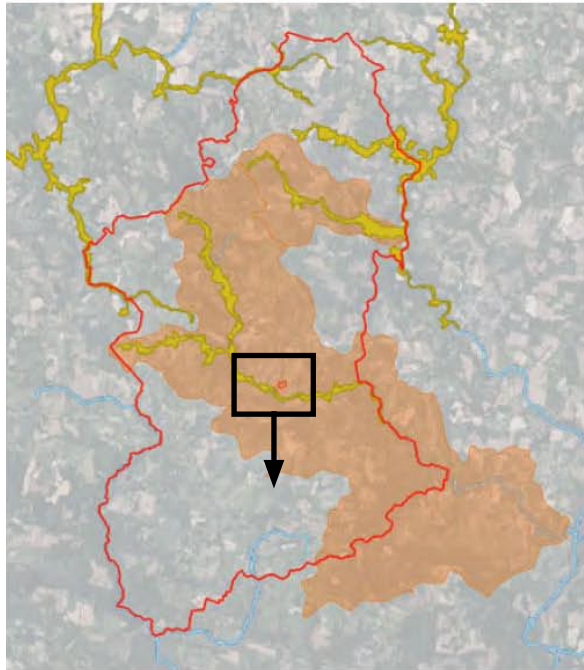
La période du travail de terrain était très défavorable aux observations sur les insectes et aucun inventaire n'a donc été tenté.

Zonages environnementaux

Le ruisseau du Brandifrou et ses berges sont inclus dans le site Natura 2000 « Rivière Scorff, forêt de Pontcallec et rivière Sarre » (*voir page suivante*).

Par ailleurs, le bassin versant du Brandifrou est couvert par un arrêté préfectoral de protection de biotope visant la conservation d'une population de mulettes perlières d'eau douce (*voir page suivante*).

Zonages environnementaux : Site Natura 2000



Source : Évaluation environnementale du PLU de Bubry, Geomatic Systems, 2013



Le Bassin versant du ruisseau de Brandifroust sur lequel se situe la zone étudiée est concerné par un **Arrêté Préfectoral de Protection du Biotope (APPB)** datant du 17 novembre 2021, visant à préserver l'habitat naturel de la **Mulette perlière**, *Margaritifera margaritifera*. Il s'agit d'une espèce rare, classée en danger critique d'extinction sur la liste rouge européenne de l'UICN (Union Internationale de la Conservation de la Nature).

La mise en place d'une protection forte de l'espèce sur les dernières stations de la Mulette perlière du massif armoricain est un engagement de l'État vis-à-vis de l'Union Européenne prévu dans le programme Life+. La Mulette perlière est dite «espèce parapluie», c'est-à-dire que sa protection assure celle des autres espèces appartenant au même biotope.

Les berges du Brandifroust sont par ailleurs concernées par une classification en zone Natura 2000 au titre de la directive Habitats, au sein de la Zone Spéciale de Conservation «Rivière Scorff, Forêt de Pont-Calleck et Rivière Sarre». Le site recèle, en effet, un patrimoine naturel remarquable, composé de cours d'eau de grande qualité aux versants boisés (essences feuillues autochtones : Chêne pédonculé, Hêtre, ...), fréquentés par des espèces telles que la Loutre d'Europe et le Saumon atlantique.

Zonages environnementaux : arrêté préfectoral de protection de biotope « mulette perlière » sur le Brandifrou

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

PRÉFET
DU MORBIHAN

Communes de
Bubry, Inguiniel,
Melrand, Persquen,
Quistinic

Arrêté préfectoral de
protection de biotope
de la Mulette perlière

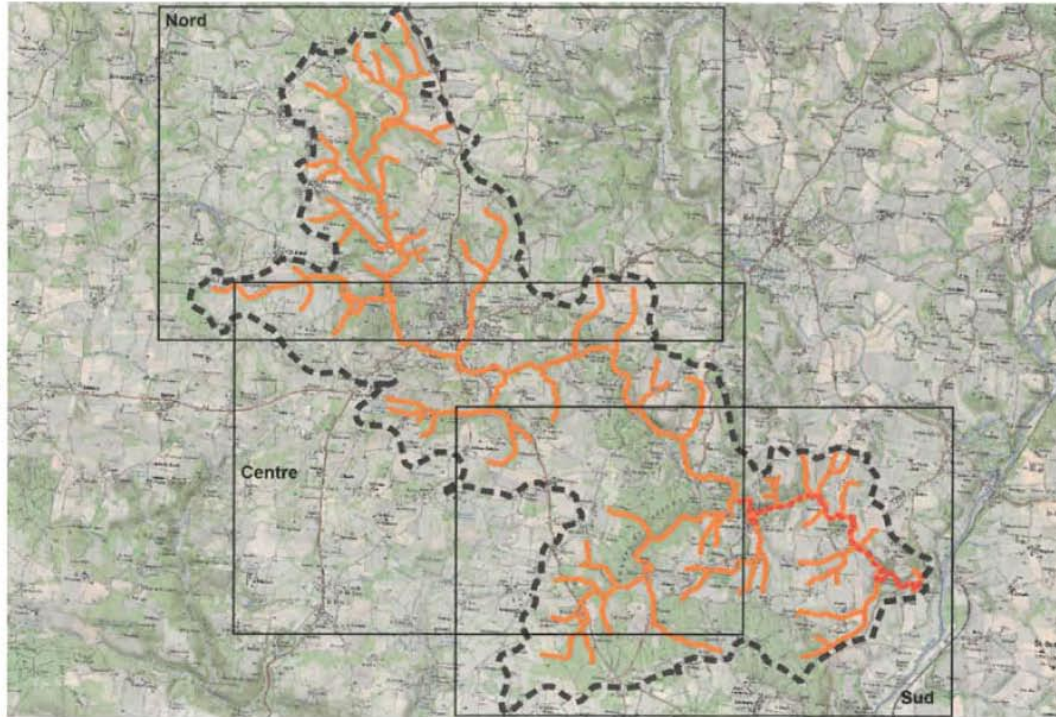
Bassin versant
du ruisseau du
Brandifrou

Octobre 2021

Conception :
DDTM du Morbihan
Sources données :
Service Eau, Nature et Biodiversité
Unité Nature, Forêt, Chasse
Référentiels :
©IGN-SCAN 25 Topo©2015
©IGN-ORTHO©2016

Légende

- cours d'eau - linéaire indicatif susceptible d'évolution en fonction des expertises
- ▭ périmètre de l'arrêté de protection de biotope - périmètre 1
- ▭ lit mineur des cours d'eau et plans d'eau sur cours d'eau ainsi que bande tampon de 20 m de part et d'autre des berges de ces deux éléments - périmètre 2 indicatif susceptible d'évolution
- zone à fort enjeu de conservation - périmètre 3

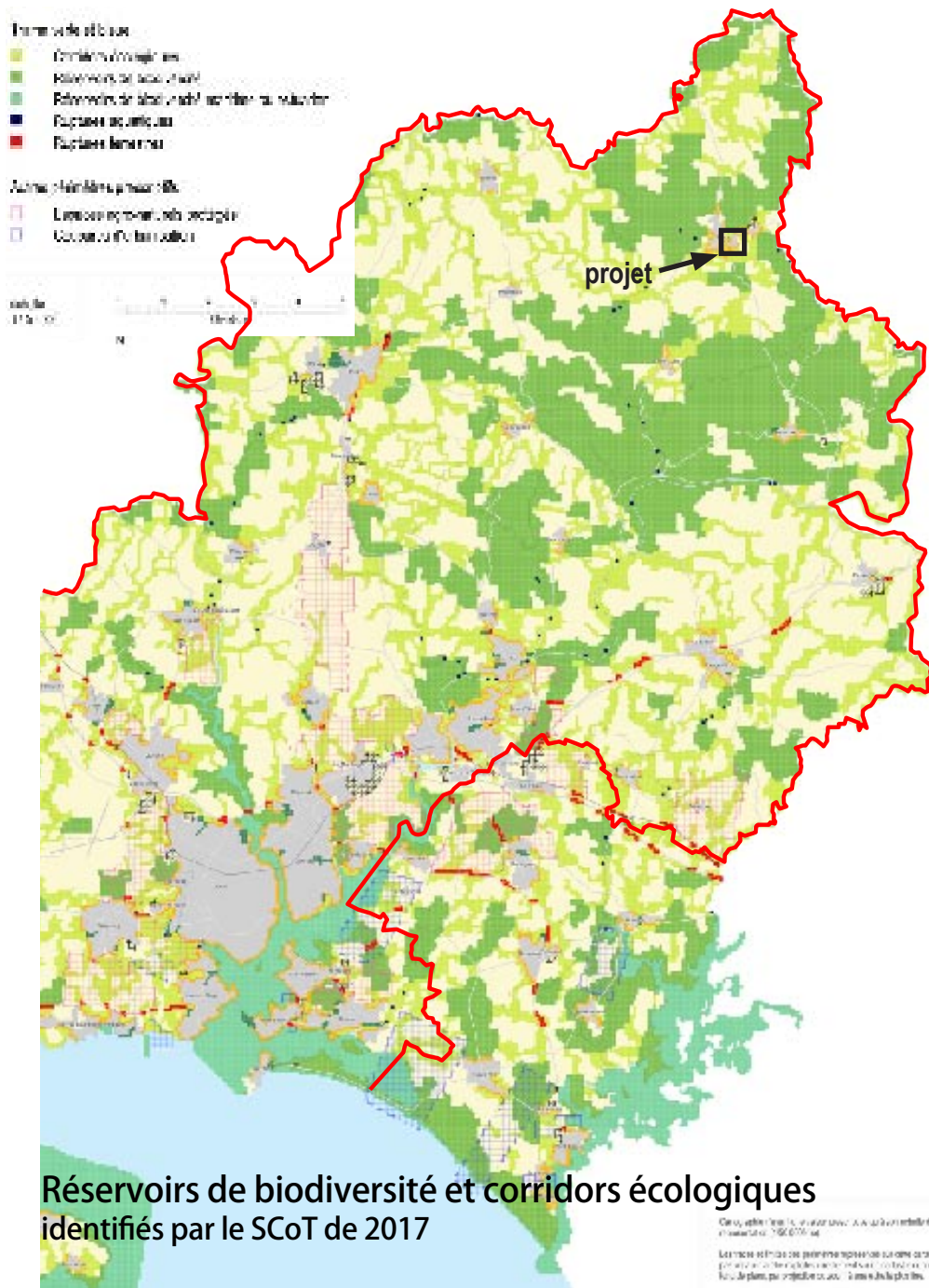


Trois périmètres ont été définis afin de garantir la conservation du biotope nécessaire au cycle biologique de la Mulette perlière.

La zone d'étude est concernée par les règles applicables dans le périmètre 1 (en pointillés sur la carte).

Les règles applicables dans le périmètre 1 sont :

- . la conservation des haies (toutes ses strates), des talus, des talus/murs et des alignements d'arbres. Interdiction des coupes rases et du brûlage
- . Conservation des prairies permanentes
- . Conservation des espaces boisés. Interdiction de défrichage
- . Interdiction du drainage
- . Interdiction de création de retenue collinaire et de plan d'eau
- . Interdiction des prélèvements souterrains ayant un impact sur les nappes alimentant les cours d'eau et des prélèvements superficiels
- . Réalisation obligatoire de la mise aux normes des assainissements non collectifs dans un délai de 4 ans
- . Réalisation de l'entretien et curage des fossés en période adaptée
- . Vidanges de plan d'eau soumises à conditions



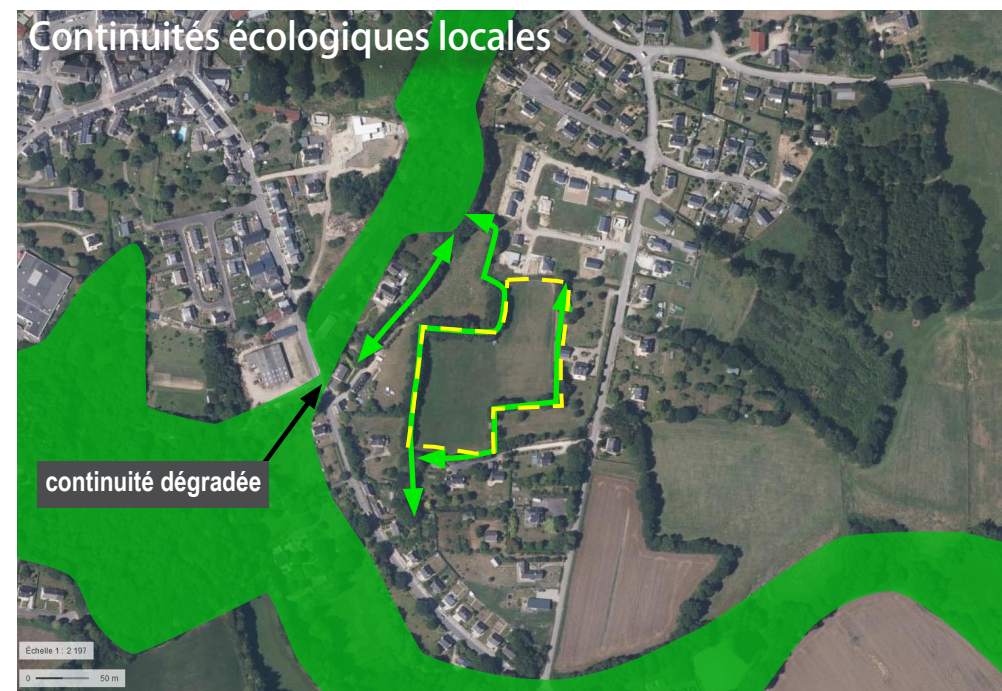
Réseaux écologiques, « trame verte et bleue »

À l'échelle du Pays de Lorient

À l'échelle du territoire du SCOT du Pays de Lorient, le secteur étudié n'est pas identifié comme « réservoir de biodiversité » (carte ci-contre). Il s'intègre en revanche dans un réseau de « corridors écologiques » centré sur la vallée du Brandifrou, englobant les milieux naturels connexes (zones humides, prairies, friches, bois etc.), et débouchant sur la vallée du Blavet.

À l'échelle locale

À l'échelle de la frange sud-est du bourg de Bubry, le site apparaît bien connecté à la continuité écologique associée au Brandifrou. Un réseau de talus arborés forme des continuités secondaires qui s'étendent vers le plateau et les espaces urbanisés. La continuité du ruisseau de Trévengard est toutefois dégradée par un étranglement au niveau de la D 3, lié à la présence d'un bâtiment commercial sur des remblais bordant le ruisseau.





Vue prise vers le sud-ouest depuis le sommet du site.



Vue prise vers l'ouest dans la partie nord du site. Ces vues montrent l'importance des arbres dans le paysage.



A gauche, axes des vues. A droite, le clocher de l'église de Bubry apparaît à travers les feuillages.

3. Paysage

Le site dans son environnement

La commune de Bubry, dont le sous-sol est en totalité granitique, se caractérise par un relief fortement vallonné ainsi que par un **paysage resté bocager**, l'aménagement foncier ayant préservé l'essentiel du maillage des talus arborés. Les bois sont également très présents.

Le paysage du bourg et de ses abords s'inscrit dans cet environnement, marqué par une alternance de hauteurs offrant des vues plus ou moins dégagées, et de vallonnements très boisés associés à des ruisseaux, où l'ambiance est plus fermée. L'agriculture est présente, mais avec un parcellaire assez émietté, et par rapport aux espaces naturels elle n'occupe qu'une place secondaire dans un rayon de 500 mètres autour du bourg.

Le paysage de l'espace étudié

Les terrains étudiés s'inscrivent dans cet environnement bocager. Leur partie la plus ouverte et actuellement à l'état de prairie, constituée par les parcelles 87 et 88, couvre 1,6 ha. Elle est **ceinturée par des haies sur talus**, denses et hautes sur tout le flanc ouest, plus discontinues et localement associées à des essences ornementales le long des secteurs bâtis à l'est et au sud. Par ailleurs la parcelle 86, située en contrebas au flanc du vallon et exclue du projet suite à l'enquête publique, est elle aussi entourée de haies bocagères ou d'arbres.

Malgré cet environnement très arboré, la partie haute des terrains, notamment sur la parcelle 87, offre des **vues** sur le paysage environnant, en particulier vers le sud où une masse boisée apparaît à l'arrière-plan de la vallée du Brandifrou. A travers les arbres bordant les terrains à l'ouest, on peut aussi apercevoir le clocher de Bubry. Vers le nord et l'est, en direction des secteurs urbanisés, les vues sont en revanche plus limitées et plus banales.

Les terrains se caractérisent donc par un paysage d'une qualité certaine, qui repose pour l'essentiel sur la présence de **belles haies** avec de grands arbres en périphérie. Cette qualité devra donc être maintenue dans le cadre d'un projet d'aménagement.

4. Fonctions sociales

Dans l'emprise du projet, il n'a pas été relevé d'indices d'usages par le public, y compris d'usages informels. Toutefois, le chemin communal en contrebas du projet est intégré dans un circuit de promenade et de randonnée (PR) dit «circuit du Bourg», et il est très utilisé en pratique, notamment du fait qu'il est aisément accessible depuis le bourg.

5. Risques, pollutions, nuisances

Risques

Si l'on excepte les risques communs à la plus grande partie de la région Bretagne (tempêtes, séismes, radon), le projet n'est exposé à aucun risque naturel ou technologique. Il convient toutefois de faire attention au **risque de chutes d'arbres ou de branches** du fait de l'environnement arboré, en particulier sur la **bordure ouest** du projet. Ceci plaide en faveur de **marges de recul substantielles** pour les constructions et aménagements divers



Promeneuses dans le chemin communal à l'ouest du projet.

(voiries, aires de stationnement, équipements techniques, clôtures...). La tempête du 1^{er} novembre 2023 aura rappelé la réalité de ce risque.

En ce qui concerne les **crues** : au regard de l'occupation des sols aux abords des 11 km de rives du Brandifroust entre le projet du Moulin du Duc et la confluence avec le Blavet, il apparaît que l'unique enjeu est situé au niveau des moulins de Brûlé d'en Haut et de Brûlé d'en Bas, où sont installées des minoteries en activité. Les zones humides qui s'étendent à l'amont des retenues d'eau associées à ces moulins peuvent faire office d'espaces d'expansion des crues, tandis que les ouvrages sont équipés de vannes et que compte tenu du profil du cours d'eau dans ces secteurs, les débits de crue doivent pouvoir être évacués sans dommages pour les installations.

Pollutions, nuisances

Il n'a pas été relevé de pollutions ou de nuisances au niveau des terrains étudiés ni sur les terrains limitrophes.

La **station d'épuration** de Bubry a une capacité nominale de 1500 équivalents-habitants (EH) pour une charge maximale en entrée de 550 EH et, en 2022, une réserve de capacité de 1143 EH en moyenne annuelle. Ses rendements sont par ailleurs satisfaisants. Elle est donc largement dimensionnée pour traiter les effluents supplémentaires liés au projet.

Enfin, l'environnement du site présente une assez forte **sensibilité à des rejets d'eaux pluviales**. En effet, si les eaux pluviales n'étaient pas gérées dans les emprises du projet, elles devraient être rejetées au point bas vers le ruisseau le plus proche, avec les risques qui se rattachent à de tels rejets (débordements, érosion des berges, pollutions etc). Toutefois, comme on le verra plus loin, la notice du zonage d'assainissement des eaux pluviales ainsi que l'article 17 des dispositions générales du règlement du PLU imposent une **gestion des eaux pluviales à la parcelle et à l'opération**, avec un volume de rétention/infiltration dans les zones AU.



La vallée du Brandifrouit au sud du projet.

6. Synthèse et points essentiels

Le tableau ci-après présente sous une forme synthétique les principaux points de l'état initial de l'environnement susceptibles de concerner particulièrement le projet et d'engendrer des contraintes pour celui-ci.

Quatre thèmes sensibles se dégagent particulièrement :

- La présence de **cours d'eau et de zones humides** au voisinage et en contrebas du projet.
- La présence de **talus arborés** de grande qualité en bordure ouest du projet.
- La présence de **continuités écologiques** associées principalement aux vallons humides et secondairement aux linéaires bocagers connectés à ceux-ci.
- La sensibilité du **milieu aquatique** à de potentiels **rejets d'eaux pluviales**, ce qui doit conduire à gérer celles-ci dans les emprises du projet, de manière à éviter tout rejet vers le milieu naturel.

Par ailleurs, le fait que le site soit couvert par un **arrêté préfectoral de protection de biotope** (APPB) visant la conservation de la mulette perlière doit inciter d'une façon générale à une très grande vigilance concernant le couvert végétal, la préservation des structures bocagères, les rejets d'eaux pluviales et la pollution du milieu aquatique, y compris en période de travaux.

Thème de l'état initial de l'environnement	A retenir pour le projet	Importance
Le cadre physique		
Géologie, sols	Pas de contrainte particulière.	
Relief	A prendre en compte pour la gestion des eaux usées et surtout pluviales.	
Climat et évolution climatique	Pas de contraintes notables mais attention aux chutes d'arbres ou de branches côté ouest.	
Hydrographie	Présence de cours d'eau et de zones humides à proximité du projet. NB : attention aux rejets d'eaux pluviales (voir plus bas).	
Le cadre biologique		
Les boisements	Pas de boisement dans l'emprise du projet ni sur les terrains limitrophes.	
Le bocage	Présence de remarquables talus arborés notamment en lisière ouest, apportant des bénéfices au projet, mais aussi des contraintes dans la perspective de leur préservation.	
La flore	Diversité moyenne, pas d'espèces patrimoniales.	
La faune (hors chiroptères)	Diversité dans la moyenne, pas d'espèces patrimoniales. NB : site inclus dans un APPB visant la protection de la mulette perlière.	
Chiroptères	Manque de données, mais pas ou peu d'arbres-gîtes	
Réseaux écologiques	Projet en bordure immédiate de continuités écologiques principales (vallons humides et boisés) et secondaires (continuités de talus arborés)	
Les paysages		
Sensibilité paysagère du site	Site relativement sensible entre bourg et nature. Ambiance naturelle à préserver.	
Fonctions sociales		
Lieu de promenade, pratiques informelles	Passage d'un sentier balisé (PR) en contrebas.	
Pollutions, nuisances, risques		
Pollutions	Station d'épuration efficace et largement dimensionnée	
Risques naturels	Risque élevé de chutes d'arbres / branches côté ouest.	
Eaux pluviales	Forte sensibilité du milieu récepteur au ruissellement d'eaux pluviales.	

Importance des thèmes au regard du projet


	majeure
	moyenne
	faible

Schéma d'aménagement



Projet d'OAP (décembre 2024)



bande de protection de 10m autour des arbres existants



principe d'accès et desserte (largeur 5m max)



principe de cheminement vers le chemin de randonnée existant



logement social : création en partie haute d'un esprit «coeur de hameau» ; la rue se dilate en une zone de rencontre, des maisons compactes structurent l'espace



découpage des terrains à bâtir dans le sens de la pente naturelle

3. Solutions de substitution et motifs pour lesquels le projet a été retenu



Image d'une possible organisation de l'habitat en partie haute de la zone. Cette représentation ne préfigure en rien les caractéristiques des constructions futures ni leur implantation exacte. Source : Lorient Agglomération.

Le choix du site

Il s'explique par les raisons suivantes :

- 1) Le projet se trouve **près du coeur du bourg de Bubry** (400 m en ligne droite, 1 km par les routes existantes, 600 m par le chemin piéton projeté donc à distance de marche des équipements et services).
- 2) La commune de Bubry a la **maîtrise foncière** de la plus grande partie de la surface.
- 3) L'**environnement paysager**, avec un vallon arboré, un chemin creux public en contrebas et des haies bocagères en périphérie, est valorisant, tout en facilitant l'insertion du projet dans le site.
- 4) Les **contraintes physiques et écologiques sont globalement faibles** (topographie favorable, faible valeur écologique des terrains concernés, pas de protection environnementale spécifique etc). L'existence et le fonctionnement des continuités écologiques bordant le site ne sont pas remis en cause par le projet. Toutefois, le réseau hydrographique en contrebas du site est sensible à d'éventuels **rejets d'eaux pluviales** dans le milieu naturel, sachant que des dispositions sont prévues pour les éviter.
- 5) Les terrains n'ont **pas d'affectation agricole** ni de potentiel à cet égard, car ils sont aujourd'hui entourés par l'urbanisation.

Les caractéristiques du projet

On rappellera que par «projet», on entend ici les nouvelles dispositions du PLU applicables au secteur étudié (règlement et OAP), et non le projet lui-même, dont les caractéristiques ne sont pas connues à la date de la présente étude et qui devra intégrer lesdites dispositions.

L'OAP a été élaborée sur la base du diagnostic écologique et des préconisations issues de l'évaluation environnementale. Elle prévoit notamment :

– La protection, le long de la haie bocagère à l'ouest, d'une **bande de 3 m** maintenue hors des lots cessibles (donc restant propriété communale) et laissée à l'état naturel. Une largeur de 10 m avait initialement été envisagée, mais elle est apparue incompatible avec les objectifs de production de logements dans ce secteur. Un des objectifs de cette mesure étant de permettre l'entretien de la haie par la commune, elle n'a pas été instituée le long de la haie côté est, du fait que celle-ci (ainsi que le talus qui la porte) est en partie propriété des riverains.

– L'institution, le long des haies bocagères à l'ouest et à l'est, d'une **bande de 10 m** (intégrant la bande de 3 m précitée à l'ouest) à l'intérieur de laquelle sont interdites toutes constructions et clôtures maçonnées, de manière à maintenir des fonds de jardins naturels et préserver les possibilités de circulation de la faune.

– Le principe de **voies internes étroites** (largeur de 5 m au maximum) de manière à économiser l'espace, réduire l'artificialisation des sols et limiter le volume d'eaux de ruissellement.

– La réalisation d'une **liaison piétonne** entre le futur quartier et le sentier de randonnée passant en contrebas, avec un aménagement permettant le franchissement du talus sans avoir à y pratiquer une ouverture.

Ces dispositions, issues de l'évaluation environnementale, ont paru constituer le meilleur compromis entre l'ouverture des terrains à l'urbanisation et la préservation des écosystèmes.

Il est à noter que le projet a été **modifié suite à l'enquête publique** qui s'est tenue à l'automne 2024, de manière à exclure la partie de la parcelle AC 86 qui y était initialement englobée et dont l'ouverture à l'urbanisation n'a pas paru opportune.

4. Incidences du projet sur l'environnement



Projet de règlement graphique du PLU
à gauche, le PLU en vigueur ; à droite, le projet.

Rappel

Il est rappelé qu'il s'agit ici d'envisager les **incidences environnementales des nouvelles dispositions du PLU** portant sur le secteur du Moulin du Duc, et non celles du projet d'urbanisation, dont les caractéristiques ne sont pas précisément connues.

Les dispositions à analyser sont :

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) applicables au secteur étudié et dont le périmètre a été réduit suite à l'enquête publique.
- Le projet de règlement écrit et graphique applicable au secteur étudié, désormais classé en 1AUa (voir ci-contre).

Incidences sur les milieux naturels

Consommation d'espace et artificialisation des sols

L'OAP permet de convertir en quartier d'habitations une surface de 1,6 ha. Ce chiffre indique la surface potentiellement artificialisable. Il convient toutefois de faire application de l'article 17 du règlement du PLU, qui institue dans les zones 1AUa un coefficient d'imperméabilisation maximale fixé à 60 % de l'ensemble de la zone U. La surface effectivement artificialisée serait ainsi de 1 ha au maximum.

L'artificialisation prévisible des sols se traduira par la perte de la biodiversité associée à ceux-ci (macrofaune telle que vers ou arthropodes, mésofaune (collembolles, acariens...) et microfaune / microflore (nématodes, bactéries, champignons...)).

Incidences sur les habitats naturels

Le projet se traduira potentiellement par la disparition de 16 380 m² de **prairie** (parcelles 87 et 88).

Compte tenu de la faible diversité floristique et faunistique de cet espace, l'incidence du projet peut être considérée comme faible, réserve faite de l'incidence sur les sols eux-mêmes, qui a été évoquée précédemment.

En ce qui concerne les incidences sur les **habitats naturels adjacents**, l'OAP prévoit des mesures de protection pour les talus arborés périphériques (maintien d'une bande de 3 m dans le patrimoine communal à l'ouest et bande de 10 m inconstructible à l'ouest et à l'est). Ces dispositions visent :

- à préserver tant les houppiers que les systèmes racinaires des arbres contre les altérations pouvant résulter des aménagements et travaux de toute nature.
- à permettre l'entretien des arbres et du talus ouest par la commune.
- à assurer la libre circulation de la faune le long des continuités écologiques constituées par les talus arborés, ainsi que son accès aux jardins.

Par ailleurs, le **cheminement** prévu entre le futur quartier et le sentier de randonnée en contrebas comportera un dispositif de franchissement du talus ne nécessitant pas de détériorer celui-ci (plan incliné, escalier...).

Il découle de ces dispositions que les habitats naturels périphériques (talus arborés, bois, zones humides boisées...) feront l'objet d'une préservation effective et ne seront affectés en aucune manière par les aménagements.

Incidences sur la faune

L'état initial de l'environnement a fait apparaître un intérêt faunistique globalement faible sur les terrains concernés par l'OAP, potentiellement plus élevé toutefois au niveau des structures bocagère périphériques et en particulier du côté ouest.

L'avifaune diversifiée qui se reproduit dans les haies pourra continuer de le faire tout en s'alimentant sur les parties non construites du site (bande périphérique protégée, fonds de jardins). Les chiroptères qui sont très probablement présents dans ce secteur pourront également continuer à chasser le long des haies.

L'étude «*La ville dans la nature : Inzinac-Lochrist*» réalisée en 2013 pour le Syndicat mixte du SCOT du Pays de Lorient et basée sur des inventaires faunistiques très détaillés, soulignait (p. 30) «*l'intérêt écologique des contacts entre la ville et les espaces naturels, pour autant qu'ils soient très perméables, traités de la façon la plus naturelle et en ménageant autant que possible des espaces de transition*».

Il convient toutefois d'attirer l'attention sur le fait que les incidences réelles du projet sur la faune seront fonction du soin apporté à la **qualité des clôtures**, qui pourront être aussi bien pauvres que riches en biodiversité en fonction de la manière dont elles seront conçues et entretenues. Au vu des pratiques dominantes en matière de clôtures, qui tendent vers une artificialisation maximale quelles que soient les dispositions des PLU, le risque n'est pas négligeable.

Incidences sur le milieu aquatique

Rejets d'eaux pluviales

Le règlement du PLU impose un **coefficient d'imperméabilisation** de 60 % au maximum afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de limiter les rejets à l'échelle de la zone. En outre, l'OAP demande une gestion de l'eau à la parcelle comme à celle de l'opération.

L'infiltration sur chaque parcelle de même que sur l'espace public peut éviter d'avoir à implanter un bassin-tampon, qui peut toutefois être réalisé si les études ultérieures montrent sa nécessité.

Il convient de souligner le fait que dans un contexte de densification croissante, les mesures réglementaires relatives à l'imperméabilisation des parcelles sont difficiles à faire respecter, et que la tendance à l'artificialisation des jardins (par la pose de dallages ou d'enrobés, les adjonctions de construc-

tions...) risque au fil du temps de réduire les surfaces d'infiltration même au cas où le coefficient d'imperméabilisation aurait été initialement respecté. Le risque de rejets vers le milieu naturel n'est donc pas nul. Toutefois, le point du projet le plus proche du ruisseau de Trévangard étant distant d'environ 60 m par rapport à celui-ci, le risque de rejets dans le ruisseau semble très faible.

Rejets d'eaux usées

Les eaux usées générées dans le périmètre de la zone 1AUa du Moulin du Duc seront traitées par la station d'épuration de Bubry, qui se trouve à 300 mètres en contrebas et qui a une **capacité nominale de 1500 E/H** pour une charge maximale en entrée de 550 EH et, en 2022, une réserve de capacité de 1143 EH en moyenne annuelle (par rapport à une charge moyenne reçue de 357 EH). Les rendements de la station sont satisfaisants au regard des paramètres réglementaires qui lui sont applicables (DCO et DBO5).

Dans ces conditions, les rejets d'eaux usées générés par le projet pourront être épurés dans de bonnes conditions et n'auront donc pas d'incidence significative sur milieu récepteur.

Incidences sur l'air et le climat

Émissions de polluants et de gaz à effet de serre (GES)

Le projet aura pour effet d'entraîner un accroissement de flux de véhicules à moteur (voir ci-après), une part probablement prépondérante des nouveaux habitants étant amenés à travailler à l'extérieur de la commune. Sa réalisation est susceptible de participer à l'accroissement des émissions de GES par le trafic routier, réserve faite des véhicules utilisés ou du lieu d'habitation antérieur des nouveaux arrivants.

Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation engendrera des émissions de GES liées aux travaux d'aménagement et de construction, à la fabrication des matériaux de construction etc.

Îlots de chaleur

L'urbanisation d'un terrain actuellement enherbé aura pour effet d'accroître les surfaces susceptibles d'échauffement (voiries, toitures, murs etc). Toutefois, dans le contexte local à dominante naturelle et compte tenu par ailleurs des dispositions du règlement et de l'OAP sur la préservation d'espaces libres et la végétalisation de la zone, le risque de formation d'îlot de chaleur paraît négligeable à l'échelle de la zone.

Incidences sur les déplacements

La réalisation du projet générera des **flux de voitures** à proportion de la nouvelle population accueillie, principalement en direction du sud-ouest (vers Plouay et Hennebont, par la D2) et du sud-est (vers Baud et la RN 24, par la D3).

Ces flux de voitures s'écouleront sur des voies à faible trafic (trafic moyen journalier annuel de 1500 à 2500 v/j sur la D2 et 1000 à 1800 v/j sur la D3, chiffres de 2020). Ils ne participeront donc pas à créer des encombrements au niveau de ces voies.

Le bourg de Bubry bénéficie d'une **desserte par bus** en direction de Lorient, mais les conditions de cette desserte, impliquant des correspondances, la rendent peu pratique pour les déplacements pendulaires. L'usage de la voiture restera donc dominant pour les déplacements au-delà du bourg.

L'aménagement prévu d'une **liaison piétonne** (emplacement réservé dont l'évaluation environnementale figure plus loin) mettra le projet à 600 m du cœur du bourg, donc à distance de marche des équipements et services, y compris les écoles. Toutefois, pour que ce cheminement soit réellement fonctionnel pour les déplacements quotidiens et pas seulement pour la promenade dans la nature, il conviendrait qu'il soit suffisamment aménagé voire aussi éclairé, principalement en hiver et notamment pour les scolaires.

Incidences sur les paysages

Le projet aura pour effet d'artificialiser fortement l'aspect d'un terrain qui présente actuellement un aspect de prairie entourée de haie. Toutefois, le projet sera **peu ou non visible** depuis son environnement situé au-delà des haies périphériques et du vallon boisé à l'ouest :

- faible visibilité (entre les arbres et les maisons existantes) depuis la voie communale à l'est.
- aucune visibilité depuis la D3 qui passe très en contrebas.
- aucune visibilité depuis le bourg de Bubry, le vallon boisé formant écran.
- visibilité depuis le front d'urbanisation existant au nord et en continuité duquel le projet sera implanté.

Incidences sur les usages par le public

En l'absence d'usages actuels, le projet n'aura pas d'incidences négatives. Il pourra en revanche avoir des incidences positives pour le public au travers de l'aménagement de nouveaux cheminements.

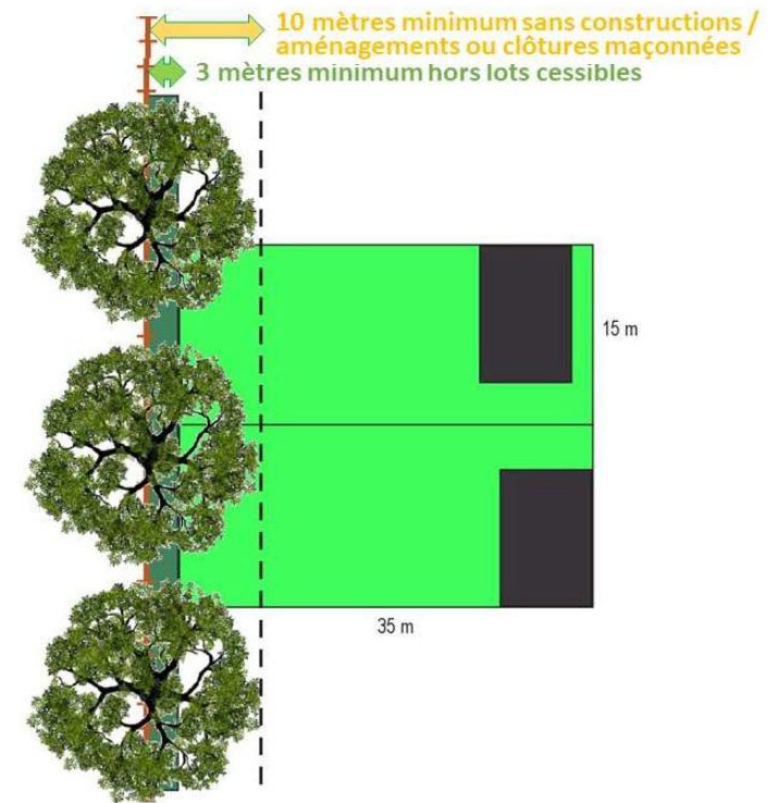


Illustration des dispositions de l'OAP concernant la protection de la haie ouest et de ses abords

5. Mesures d'évitement/réduction/compensation des incidences négatives

Il a été retenu diverses mesures destinées à éviter, réduire ou compenser les incidences dommageables du projet d'extension d'urbanisation sur l'environnement. Certaines de ces mesures ont été introduites au cours du processus itératif de l'évaluation environnementale.

Milieux naturels

Mesures d'évitement

Afin d'éviter tout dommage à la **haie bocagère sur talus** bordant le site à l'ouest, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définit une bande de terrain non cessible (restant donc propriété communale) de 3 mètres à compter de l'alignement d'arbres, ainsi qu'une bande de protection de 10 mètres comptée de la même manière, dans laquelle sont interdits les constructions de toute nature ainsi que les aménagements maçonnés, incluant les clôtures.

Par ailleurs, l'aménagement d'un cheminement raccordé au chemin public existant à l'ouest du projet nécessite le **franchissement du talus arboré**. Il est exclu qu'une ouverture soit pratiquée dans celui-ci, par conséquent ce franchissement sera réalisé par un escalier ou un plan incliné.

Les dispositions du PLU permettent ainsi de réaliser l'ensemble du projet sans incidence, y compris temporaire ou indirecte, sur l'état de conservation des talus arborés environnants.

Faune

Mesures d'évitement

Les mesures présentées ci-dessus concernant le talus arboré valent aussi pour les espèces qui lui sont associées. Ceci concerne en particulier l'avifaune qui se reproduit autour du site et pourra continuer de le faire tout en s'alimentant sur les parties non construites (bande périphérique, et jardins

privés en contact avec celle-ci). Il en va de même pour la petite faune terrestre qui circule le long de la haie et pourra continuer de le faire, tout en ayant accès aux jardins.

Mesures de réduction

Les dispositions du PLU ont été adaptées de manière à réduire dans toute la mesure du possible les incidences du projet sur les chiroptères susceptibles de chasser le long de la haie. C'est ainsi que l'OAP prévoit la protection d'une bande verte périphérique, comme vu plus haut.

Les dispositions du règlement applicables aux clôtures (art. 1AUa 11) demandent par ailleurs la réalisation de clôtures favorables à la reproduction, à l'alimentation et aux déplacements de la faune sauvage.

Incidences sur le milieu aquatique

Mesures d'évitement

En ce qui concerne les **eaux usées**, compte tenu de la capacité de la station d'épuration du bourg de Bubry et de son fonctionnement satisfaisant au regard des normes qui lui sont applicables, les incidences de l'urbanisation peuvent être considérées comme nulles.

En ce qui concerne les **eaux pluviales** : l'article 17 des dispositions générales du règlement (modifié suite à enquête publique) et la notice du zonage pluvial en annexe du PLU imposent une gestion à la parcelle et à l'opération, avec un coefficient maximum d'imperméabilisation et des dispositifs de rétention ou d'infiltration applicables dans les zones AU. En l'occurrence, le taux d'imperméabilisation maximal à l'opération des fixé à 60 %, en incluant les voiries et aires de stationnement. Les dispositions sur la Gestion intégrée des eaux pluviales dans l'OAP visent à favoriser au maximum l'infiltration dans les sols au plus près du point de chute de la goutte d'eau avec toutes les solutions de long des voies, stationnements perméables et autres solutions de

rétenion-infiltration. S'appuyant sur les atouts naturels du site (capacités d'absorption des sols, présence de talus...), avec ou sans bassin-tampon selon les conclusions des études, elles ont vocation à bénéficier globalement à l'environnement, du fait notamment qu'elles évitent de créer des réseaux, et qu'elles favorisent le maintien d'espaces non artificialisés dans les quartiers d'habitat.

Combinées aux dispositions sus-mentionnées du règlement du PLU concernant la gestion des eaux pluviales, celles de l'OAP visent à **éviter** toute incidence sur le milieu aquatique. Ce point sera toutefois à vérifier une fois connues les caractéristiques du projet. L'attention est par ailleurs attirée sur la nécessité d'un suivi rigoureux de l'aménagement des terrains privés dans le temps, compte tenu d'une tendance à l'artificialisation des surfaces de jardin (enrobés, dallages...) pouvant réduire la capacité d'infiltration sur les parcelles bâties.

Incidences sur l'air et le climat

Mesures de réduction

Les dispositions du règlement (article 1AUa 11) visant à tenter d'endiguer l'emploi du parpaing et du plastique pour les clôtures, et à favoriser les haies végétales ou les clôtures en bois, vont dans le sens d'une réduction des émissions de GES (ainsi que, en ce qui concerne les clôtures en plastique, de la réduction de la production de déchets non recyclables).

Incidences sur les déplacements

Mesures de réduction

La réalisation du projet de cheminement entre le centre du bourg et le lotissement de Pont Castel, qui est contigu au secteur du Moulin du Duc, mettra le bourg et ses services à distance de marche du nouveau quartier, ce qui réduira les besoins d'utilisation de la voiture pour les petits déplacements .

Incidences sur les paysages

Mesures de réduction

Compte tenu des caractéristiques paysagères du site et de son environnement, les incidences du projet sur le paysage perçu depuis l'environnement extérieur seront très faibles. Toutefois, le paysage perçu depuis la parcelle d'implantation du projet sera fortement artificialisé par l'urbanisation. Les dispositions de l'OAP tendant à grouper les logements sociaux en position centrale dans un esprit «cœur de hameau» sont de nature à produire un paysage bâti plus intéressant que le paysage du lotissement «classique».

Incidences sur les usages par le public

Il n'existe pas actuellement d'usages du site par le public. Toutefois, l'OAP prévoit la réalisation d'un cheminement qui sera raccordé au chemin communal existant à l'ouest, de manière à faciliter l'accès des habitants aux espaces naturels ainsi qu'au bourg. Si cette mesure n'entre pas au sens strict dans les rubriques «éviter / réduire / compenser», elle participera à améliorer les conditions de déplacement des habitants.

6. Indicateurs et modalités de suivi

Les indicateurs environnementaux les plus pertinents, s'agissant d'évaluer les incidences des nouvelles dispositions d'un PLU, sont ceux qui permettent de vérifier si les ambitions environnementales des OAP et du règlement ont bien été prises en compte jusqu'au stade de la réalisation des aménagements, qu'il s'agisse des espaces publics ou des constructions et aménagements sur terrains privés.

Dans cette perspective, il est proposé de mettre en œuvre six indicateurs de suivi :

Thèmes	Indicateur	Rappel de l'objectif
Biodiversité, paysage, climat	Bon état de la bande bocagère ouest et de la bande de protection sur les parcelles privées (absence d'aménagements, de clôtures non conformes...)	Protection contre toute forme d'aménagement, et perméabilité (ou absence) des clôtures
Climat, eau	Respect du coefficient d'imperméabilisation à l'échelle de la zone	Coefficient de 60 % maximum
Biodiversité, paysage, climat	Végétalisation et perméabilité des clôtures	Privilégier les clôtures végétales et garantir la perméabilité à la petite faune
Eau	Absence d'écoulements directs d'eaux pluviales vers le milieu naturel	Pas de rejets directs
Déplacements	Réalisation du cheminement prévu par l'OAP	Création d'un lien avec le chemin public à l'ouest.
Economie d'espace; réduction du ruissellement, sécurité des déplacements, vie sociale, vie des enfants	Réalisation des aménagements de voirie respectant l'objectif.	Voirie interne étroite pour une réduction de l'espace artificialisé et une vitesse faible; voie et placette centrale permettant rencontres et jeux des enfants

7. Méthode de travail

Terrain

Trois visites sur le terrain ont été effectuées :

- Le 15 octobre 2023, pour une première approche du site de l'OAP du Moulin du Duc et un parcours à pied de l'ensemble des espaces périphériques.
- Le 30 octobre 2023, pour une visite approfondie de ce même site ainsi que de l'emplacement prévu pour un futur chemin reliant le bourg au lotissement de Pont Castel.
- Le 6 décembre 2023, pour la visite des deux secteurs de STECAL prévus par la modification du PLU (Kerbastard et Stang er Borel) ainsi que du site de l'OAP du Vallon.

Cette période était défavorable aux observations sur la végétation et la faune. Ce point avait été souligné dans l'offre du prestataire :

L'inventaire, qui ne peut couvrir un cycle annuel complet du fait des délais de la mission, n'est pas réputé avoir un caractère exhaustif. Les observations se dérouleront sur deux demi-journées durant une période défavorable (novembre ou décembre). Elles seront principalement centrées sur le potentiel de présence d'espèces protégées ou d'intérêt patrimonial (végétation, amphibiens, reptiles, mammifères, oiseaux, insectes). La nécessité d'investigations spécifiques à une période plus appropriée sera soulignée s'il y a lieu. En tout état de cause, le prestataire ne pourra être tenu pour responsable d'éventuelles «insuffisances» de l'état initial de l'environnement si celles-ci sont liées à la période défavorable des investigations.

Démarche itérative

Les résultats des observations de terrain ont été communiqués rapidement aux services de Lorient Agglomération, de manière à ce que les préconisations basées sur ces données puissent être intégrées le plus tôt possible dans les nouvelles dispositions du Plan local d'urbanisme.

Les premières conclusions et préconisations de l'évaluation environnementale ont été présentées lors d'une réunion publique en mairie le 13 décembre 2023. Elles ont permis d'alimenter le travail de conception de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du Moulin du Duc, ainsi que les échanges entre Lorient Agglomération, la Mairie et les pétitionnaires concernant les STECAL de Kerbastard et Stang er Borel.

Malgré des délais contraints, l'évaluation environnementale a ainsi pu jouer pleinement son rôle contributif à la bonne prise en compte des thèmes environnementaux dans la révision du PLU.

Par ailleurs, l'évaluation environnementale a été remaniée pour prendre en compte les modifications issues de la consultation des personnes publiques associées, de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) et de l'enquête publique.

II - AUTRES DISPOSITIONS DU PLU

On trouvera ci-après, en vis-à-vis, les nouvelles dispositions du PLU et les commentaires de l'évaluation environnementale, dans certains cas présentés sous la forme de tableaux mettant en évidence les incidences favorables, neutres ou négatives que l'on peut en attendre, avant la mise en oeuvre des mesures «éviter / réduire / compenser» (E/R/C).

INCIDENCES POTENTIELLES
Incidences favorables
Incidences nulles ou neutres
Incidences défavorables

1. Modification de l'OAP du Vallon

Les objectifs sont de pouvoir accueillir du logement, mais aussi des équipements, comme la gendarmerie, et éventuellement des hébergements.

La modification de l'OAP porte :

– sur les densités : le PLU actuel prévoit 17 logements à l'hectare, pour 35 dans le PLU modifié.

– sur la destination : le PLU actuel affecte le secteur au logement, le PLU modifié aux équipements et habitations

Enfin, l'OAP prévoit une nouvelle liaison piétonne qui fait la jonction entre la future voie partagée de l'OAP et le futur emplacement réservé pour chemin vers le lotissement de Pont-Castel ainsi que le futur quartier du Moulin du Duc, qui fait également l'objet de la modification du PLU.

2. Suppression de l'OAP « Poulna »

Cette OAP, qui permettait l'implantation de huit logements sur 0,5 ha, est supprimée du fait que les terrains ne sont pas raccordés à l'assainissement collectif. Ce secteur est donc laissé en zone Ub.

3. Mise en compatibilité du PLU avec le SCOT

– **Objectif de logements, et notamment de logements sociaux**

Nouveau paragraphe « diversité de logements » dans les Dispositions générales du règlement, qui traduit les objectifs du PLH 2024-2029.

– **Commerces**

. Délimitation au règlement graphique de périmètres de centralités commerciales sur le bourg et sur Saint-Yves, et traduction dans le règlement écrit.

. Délimitation au règlement graphique de périmètres d'un linéaire commercial sur le bourg et traduction dans le règlement écrit.

– **Énergie :**

. Introduction d'un article 19 «Energie» dans les dispositions générales du règlement, de manière à favoriser la rénovation thermique, la construction bio-

Ce projet porte sur un interstice urbain situé dans le cœur du bourg, donc à proximité immédiate de tous les équipements et services. Par rapport au PLU en vigueur, il ne modifie pas substantiellement les conditions d'occupation de de secteur et n'aura pas de répercussions significatives sur l'environnement. On mentionnera seulement, par rapport aux dispositions antérieures, la possibilité d'une imperméabilisation légèrement accrue.

INCIDENCES POTENTIELLES AVANT MESURES E/R/C		
cons. d'espace / sols	habitats, faune, flore	milieu aquatique
climat	énergie, déchets	risques et nuisances
paysages, patrimoine	déplacements	

Dispositions favorables à l'environnement ou sans incidences négatives à cet égard.

Dispositions sans incidences négatives à l'égard de l'environnement.

Dispositions potentiellement favorables à l'égard de l'environnement, du fait qu'elles concourent à contenir l'étalement urbain.

Dispositions très favorables à l'égard de l'environnement.

climatique, la production d'énergies renouvelables et l'adaptation au changement climatique.

. Sites potentiels de développement de l'éolien terrestre : les dispositions du PLU sont compatibles avec les prescriptions du SCOT du Pays de Lorient car elles ne font pas obstacle à des projets éoliens dans les secteurs identifiés comme favorables, sauf protections instituées pour des motifs écologiques (arrêté de protection de biotope sur le bassin du Brandifrou, zones humides, ZNIEFF...).

4. Création de STECAL

Il s'agit de «secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées», créés à titre exceptionnel à l'intérieur de la zone agricole pour permettre, dans le cas présent, l'implantation d'hébergements touristiques liés à des exploitations agricoles. Ils relèvent d'un zonage Ah1. Les échanges au cours du processus d'évaluation environnementale ont amené à l'élaboration d'OAP sur les sites concernés, pour prendre en compte les préconisations de l'évaluation.

1. Ferme de Kerbastard

Le projet est de développer l'accueil touristique et les activités pédagogiques à la ferme, par l'implantation d'un bâtiment d'accueil et d'une aire de camping sous tente près du siège d'exploitation, et d'une douzaine de tentes et deux «tiny houses» dans des secteurs boisés notamment sur la parcelle XC 106, ce qui nécessite l'amélioration d'un chemin d'accès.

État initial de l'environnement

La ferme de Kerbastard occupe le haut d'un promontoire bien marqué, dominant le vallon d'un petit ruisseau au-delà duquel, vers le sud-est, se trouve une autre butte en grande partie boisée. Cette butte est concernée par le projet d'hébergements légers, de même que deux bandes boisées en périphérie est et ouest des terres agricoles, et deux petits secteurs de fourrés à l'extrémité nord de l'exploitation. Occupée par des boisements pionniers résultant d'un abandon de l'agriculture, la butte est reliée à la route d'accès à la ferme par un chemin non carrossable, très boueux en partie basse, qui traverse le vallon précité. Elle est par ailleurs ceinturée de bas-fonds humides.

Dispositions favorables à l'égard de l'environnement sous l'angle de la production d'énergie décarbonée. Les projets éoliens doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale spécifique.



En haut à droite : la ferme de Kerbastard vue du sud.

En bas à gauche : une clairière gyrobroyée dans le bois au sud-est, lieu possible pour l'implantation d'hébergements.

En bas à droite : le chemin d'accès à la butte boisée..

INCIDENCES POTENTIELLES AVANT MESURES E/R/C		
cons. d'espace / sols	habitats, faune, flore	milieu aquatique
climat	énergie, déchets	risques et nuisances
paysages, patrimoine	déplacements	

Incidences prévisibles du projet sur l'environnement

La partie du projet située au sud-est de la ferme, sur la butte boisée, peut concerner des clairières gyrobroyées en 2023 mais aussi des boisements jeunes.

Compte tenu du caractère léger des hébergements prévus, et des nombreuses possibilités d'implantation dans des clairières sans avoir à abattre d'arbres, les incidences écologiques du projet seront extrêmement faibles si elles excluent tout défrichement. Toutefois il sera nécessaire de réaménager le franchissement du ruisseau, et il peut s'ensuivre des incidences écologiques, qui peuvent cependant être évitées. Par ailleurs la tempête du 1^{er} novembre 2023, qui a fait des dégâts dans ce secteur, aura rappelé le risque de chute de branches ou d'arbres.

Les autres secteurs ne posent pas de problème significatif, notamment au regard des fonctionnalités écologiques, compte tenu du caractère très léger des aménagements projetés.

Le bâtiment projeté, accueillant les sanitaires, sera raccordé au dispositif actuel de traitement par phyto-épuration, qu'il est prévu de mettre à niveau, et les hébergements légers disposeront de toilettes sèches.

Mesures d'évitement / réduction / compensation des incidences

- Les secteurs identifiés comme humides sont maintenus à l'écart de toute forme d'aménagement (des aménagements avaient initialement été envisagés dans des milieux humides et l'OAP présentée permet de préserver ceux-ci).
- Les hébergements seront implantés à l'écart des arbres âgés ou malades pouvant générer un risque de basculement ou de chute de branches.
- Pour une bonne insertion paysagère, le bâtiment projeté sera revêtu d'un bardage bois et les habitats légers seront construits en bois.
- Le franchissement du ruisseau par la voie d'accès à réaménager sera réalisé de manière à maintenir la continuité physique et écologique du cours d'eau (absence de seuil, maintien d'un lit naturel), à assurer le libre écoulement de l'eau et à ne pas créer d'emprise sur les milieux humides adjacents.

Les mesures préconisées sont prises en compte par l'OAP.



Kerbastard : le chemin actuel franchissant le fond de vallon humide et le ruisseau pour accéder à la butte boisée.

2. Stang er Borel

Le projet est également de permettre l'accueil touristique à la ferme, par l'implantation d'habitats légers de loisirs (deux *tiny houses* de 25m²) sur une portion de la parcelle ZM 047 (immédiatement au sud des bâtiments), avec aménagement d'un chemin d'accès.

État initial de l'environnement

Le hameau de Stang er Borel occupe le rebord d'un plateau et domine la vallée de la Sarre, qui coule à 60 m en contrebas. Il se situe sur un ensellement du relief, dominé par le plateau au nord et une petite butte boisée au sud-est, qui est concernée par le projet. L'environnement est constitué principalement de prairies, mais la butte boisée est en continuité avec les bois qui couvrent le flanc de la vallée de la Sarre. La position élevée du hameau et son environnement assez dégagé offrent de belles vues sur la vallée. Le hameau comprend une exploitation agricole et deux ou trois bâtiments d'habitation.

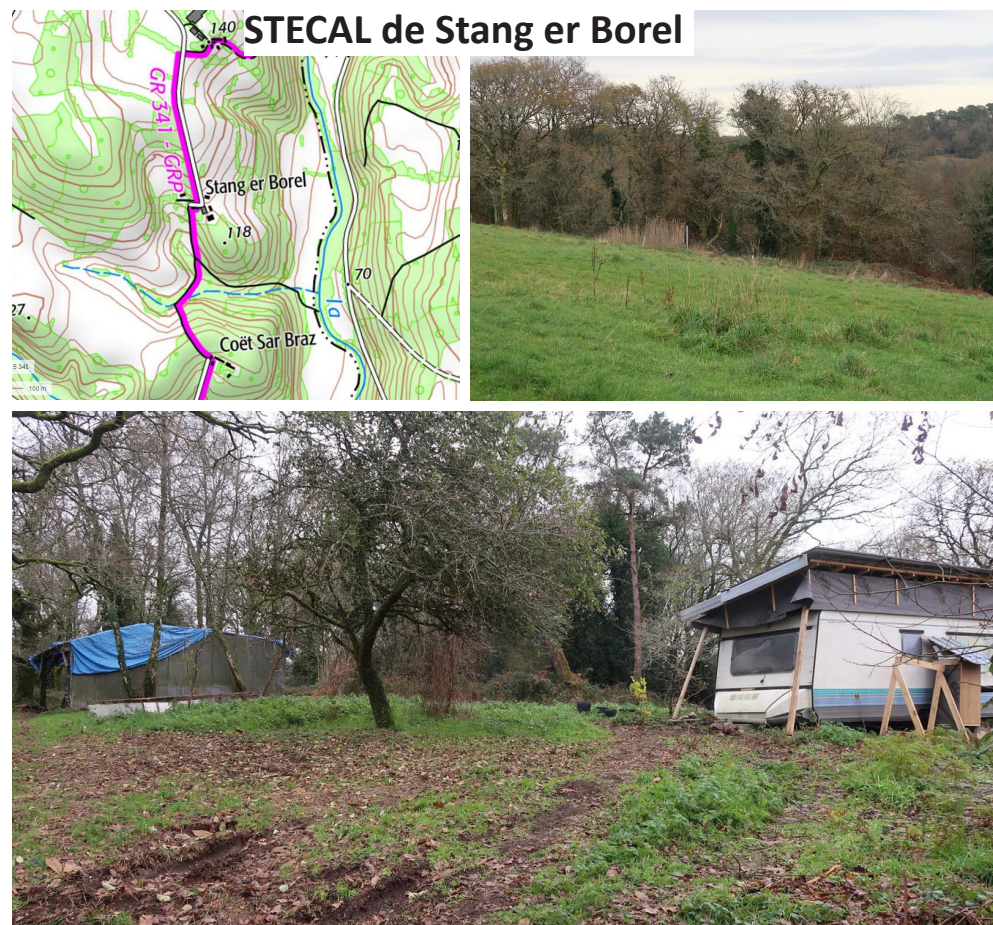
Incidences prévisibles du projet sur l'environnement

Le projet concerne une clairière herbeuse à l'intérieur du bois, avec des ronciers en périphérie. Elle comporte déjà une remise et une caravane. Le projet ne nécessite pas de modifier substantiellement l'état des lieux et son impact écologique sera insignifiant, de même que ses incidences sur le paysage de la vallée de la Sarre puisque le lieu est entouré de bois. Le corridor écologique de la vallée de la Sarre est très large à ce niveau (environ 800 m) et ses fonctions ne peuvent être impactées en aucune manière par le projet.

Les modalités d'assainissement se basent sur des toilettes sèches équipant les *tiny houses* et, soit dans un bâtiment existant à proximité, soit dans les *tiny-houses*, un module toilettes/douches relié à un système d'assainissement individuel par pédo-épuration ou raccordement à un dispositif de phyto-épuration existant à proximité.

Mesures d'évitement / réduction / compensation des incidences

Un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé en fonction de la charge à traiter et des caractéristiques pédologiques du terrain. Les habitations légères seront réalisées en bois afin de parfaire leur insertion dans le paysage bâti et naturel. Ces dispositions sont prises en compte dans l'OAP.



En haut à droite : vue sur la vallée de la Sarre depuis Stang er Borel. Un dispositif d'assainissement par phyto-épuration est visible au centre-gauche.

En bas : aspect de la clairière entre le hameau et le point coté 118 m sur la carte..

INCIDENCES POTENTIELLES AVANT MESURES E/R/C		
cons. d'espace / sols	habitats, faune, flore	milieu aquatique
climat	énergie, déchets	risques et nuisances
paysages, patrimoine	déplacements	

5. Mise à jour de l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N

6 bâtiments d'intérêt architectural sont supprimés et une dizaine sont ajoutés.

Ces mesures sont destinées à assurer la préservation d'un bâti ancien patrimonial tout en permettant de créer des logements sans générer de consommation de sols. Elles n'auront pas d'incidences négatives significatives pour l'environnement, sous réserve que des dispositifs d'épuration adaptés aux caractéristiques des terrains soient mis en œuvre. Par ailleurs l'habitat en campagne génère des déplacements motorisés.

6. Actualisation de la rédaction des dispositions relatives à l'extension mesurée des habitations

En zone A et N, nouvelle rédaction dans le règlement écrit pour les extensions (doctrine de la Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme) :

Les extensions mesurées des habitations existantes sont autorisées, au regard de l'emprise au sol totale des constructions existantes à destination d'habitation sur l'unité foncière à la date de référence, dans la limite de :

- cas des extensions : 50 % de l'emprise au sol indiquée ci-dessus, et 50 m² d'emprise au sol ;
- cas des annexes : 40 m² d'emprise au sol ;
- cas des piscines : 60 m², abords imperméabilisés compris (margelle notamment)

Il s'agit ici de dispositions interprétatives, prenant notamment en compte un arrêt du Conseil d'Etat en date du 9 novembre 2023. Elles apportent un peu plus de souplesse par rapport à la pratique locale antérieure (30 à 40 % pour les extensions par exemple) sans générer d'incidences environnementales significatives et évaluables, sachant que la création de la création de logement nouveau n'est pas autorisée.

Par ailleurs des possibilités de divisions de logements sont introduites aux articles A2 et N2.

INCIDENCES POTENTIELLES AVANT MESURES E/R/C		
cons. d'espace / sols	habitats, faune, flore	milieu aquatique *
climat	énergie, déchets	risques et nuisances
paysages, patrimoine	déplacements	

* incidences nulles sous réserve d'un dispositif d'épuration approprié.

Pas d'incidences significatives.

Modification et/ou création de nouveaux emplacements réservés

Suppression de l'emplacement réservé n°2 « extension de la maison de retraite » (projet déplacé sur un autre terrain, zoné en UI et couvert par l'emplacement réservé n° 3).

Modification de l'emplacement réservé n°3 pour y implanter l'Ehpad et une salle de sports sur un terrain déjà constructible (UI), avec redéfinition de l'intitulé et réduction de la surface de l'emplacement pour exclure une construction existante. Le terrain est une parcelle non agricole entretenue par les services communaux, ces changements ne modifient pas l'affectation du lieu déjà inscrite au PLU et antérieurement évaluée dans ce cadre.

Création d'un emplacement réservé (n° 2) pour chemin entre l'OAP du Vallon et Pont-Castel : ce point est approfondi ci-dessous.

Création d'un emplacement réservé (n° 5) pour des aménagements de voirie permettant d'améliorer les conditions d'accès au futur Ehpad et à la salle de sports. Il peut être nécessaire d'élargir la voirie existante ou d'aménager les abords de la voie (stationnement, aire de manoeuvres...) sur les parcelles concernées, qui sont entourées de constructions mais présentent un état naturel, avec un alignement de beaux arbres sur la parcelle AC 138.

Pas d'incidences significatives.

Pas d'incidences significatives.

Risques potentiels pour la conservation de la haie sur la parcelle 138. Afin de les prévenir, il a été décidé d'ajouter cette haie au règlement graphique annexe « Paysage et petit patrimoine » de manière à ce qu'elle soit préservée au titre de l'article L.151.19 du Code de l'urbanisme (ligne jaune sur le plan ci-dessous, l'emplacement réservé étant hachuré).

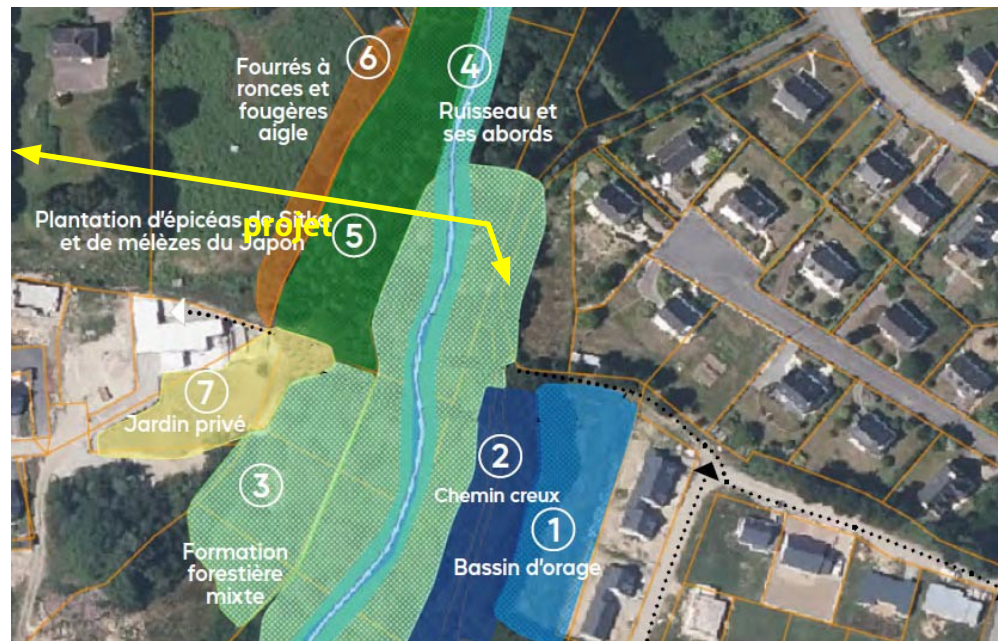


Création d'un emplacement réservé pour chemin entre l'OAP du Vallon et Pont-Castel

Il s'agit de réaliser un chemin piétonnier entre la voie partagée prévue par l'OAP « Vallon » et le lotissement de Pont-Castel (ainsi que le futur quartier du Moulin du Duc), sur un linéaire total de 262 mètres de tracé neuf à créer entre la rue du Dr Troudet et le chemin public existant à la limite du quartier de Pont Castel.

Ce linéaire comprend 108 m à l'intérieur de l'OAP «Vallon», 94 m dans des fonds de jardins privés sur les parcelles AB 131 et 303, et 60 m dans la traversée d'un vallon boisé et partiellement humide. L'emprise de cet emplacement est très supérieure à la largeur de l'aménagement qui sera réalisé et qui consiste en un cheminement stabilisé franchissant le secteur identifié comme humide, ainsi que le ruisseau de Trévengard, par dispositif approprié (plate-lage, passerelle...).

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, cet itinéraire a été reconnu sur le terrain. La zone humide, d'une largeur d'une quarantaine de mètres et qui a été plantée de résineux exotiques (épicéa de Sitka, mélèze du Japon) dans les années 1970, est en voie d'assèchement et présente un très faible intérêt écologique. La préconisation d'un dispositif de type platelage ou passerelle vise toutefois à préserver l'écoulement naturel du ruisseau, la continuité biologique, et les fonctions hydrauliques de la zone humide. Dans ces conditions, les incidences environnementales du projet peuvent être considérées comme négligeables. En outre, la finalité du projet est de favoriser les déplacements à pied et de réduire les besoins de déplacements en voiture pour accéder au bourg, ce qui constitue un bénéfice environnemental.



Emplacement réservé pour création d'un chemin entre l'OAP du Vallon (hors image, à gauche) et le lotissement de Pont-Castel (à droite) : état actuel.

Autres ajustements, ajouts ou corrections mineurs

1) Tableau relatif aux coefficients d'imperméabilisation (art. 17 des Dispositions générales du Règlement écrit)

Rectification des intitulés des zones et alignement des règles sur celles définies dans le zonage d'assainissement annexé au PLU.

Incidences positives (cohérence et donc meilleure application des règles).

2) Vocation de la zone UI

Dans le règlement écrit applicable à la zone UI, changement du descriptif de la zone (figurant dans le chapeau général des articles).

Pas d'incidences significatives, ce secteur enclavé dans l'urbanisation étant déjà destiné à recevoir des aménagements.

La rédaction du PLU actuel : « *le secteur UI est destiné à un secteur de loisirs correspondant au parc Caudan* » devient au PLU modifié : « *le secteur UI est destiné à un secteur de loisirs et d'équipements* ».

3) Règles applicables en zone UI

Dans le règlement applicable à la zone UI, les constructions et installations publiques et d'intérêt général sont autorisées sous réserve de préserver « *le caractère du parc de loisirs aménagé existant* » et non plus « *le caractère du site* ».

Cette disposition se limite à prendre en compte un état des lieux existant et n'a pas d'incidences environnementales.

4) Règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modification afin de correspondre aux règles générales du Code de l'urbanisme : suppression de la règle de prospect (distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture du futur bâtiment), remplacée par une distance minimale de 1,90 m.

Disposition sans incidences négatives sur l'environnement et favorable à l'économie d'espace.

5) Marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques

- Suite à enquête publique, en zones Ub et 1AUa, assouplissement des règles d'implantation des constructions pour une meilleure adaptation au terrain et une occupation plus rationnelle de l'espace (recul possible entre 0 et 6 m).

Dispositions sans incidences négatives sur l'environnement et favorables à l'économie d'espace.

- Marges de recul par rapport aux routes départementales : les dispositions prévues au règlement écrit et graphique ont pour but de clarifier et de mettre à jour les règles en vigueur, ainsi que de rectifier des erreurs constatées dans le précédent PLU.

Pas d'incidences significatives.

6) Reconstruction à l'identique

Mise en conformité des règles du PLU par rapport aux dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme, qui limitent les possibilités de reconstruction notamment 'en cas de prescriptions contraires d'un Plan de prévention des risques naturels prévisibles».

7) Règles relatives au stationnement

- Pour les lieux recevant du public, calcul du nombre de places après étude des besoins et non sur la base de 50 % de la surface de plancher.

- Suite à enquête publique, mise à jour des règles pour le stationnement des vélos, qui reprennent les obligations définies par le Code de la construction et de l'habitation.

Incidences environnementales potentiellement favorables.

Incidences environnementales potentiellement favorables si la nouvelle règle peut permettre d'éviter un sur-dimensionnement des aires de stationnement en adaptant mieux celles-ci aux besoins réels.

Incidences environnementales favorables (cohérence et meilleure application des règles favorisant l'usage du vélo).

Paysage et patrimoine

1) Création d'un règlement graphique complémentaire «Paysage et patrimoine»

La création de cette annexe spécifique, à caractère réglementaire mais matériellement dissociée du règlement graphique, peut favoriser la précision et la lisibilité de chacun de ces deux documents. Elle peut aussi avoir l'inconvénient de ne pas en permettre une lecture simultanée qui permettrait de mieux comprendre le contexte (paysager pour le règlement écrit et urbain pour l'annexe «Paysage et patrimoine».

2) Ajout de haies à protéger

Il s'agit des haies plantées dans la commune dans le cadre du programme «Breizh Bocage».

3) Ajouts d'éléments de patrimoine protégés

Quelques éléments non antérieurement protégés sont concernés.

Pas d'incidences environnementales significatives, toutefois la séparation matérielle des deux documents peut rendre leur compréhension plus difficile.

Incidences environnementales très favorables.

Incidences environnementales très favorables..

4) Modification du règlement sur le patrimoine paysager

La nouvelle version du règlement précise les dispositions applicables en introduisant une distinction entre les protections motivées par un intérêt culturel, historique ou architectural (art. L 151-19 C.U.) et celles instituées pour des motifs écologiques (L 151-23).

Corrections d'erreurs matérielles

Il a été vérifié que les diverses corrections (coefficient d'imperméabilisation, zones non aedificandi introduites par erreur, indication d'un nombre de logements...) ne sont pas susceptibles d'une quelconque incidence sur l'environnement.

Mise à jour de certaines annexes

Il s'agit d'une actualisation des servitudes d'utilité publique, des plans de réseaux et du droit de préemption urbain, qui ne sont pas susceptibles d'une quelconque incidence sur l'environnement.

Incidences favorables à l'environnement.

Absence d'incidences environnementales.

Absence d'incidences environnementales.